

# Prisavslag og erstatning etter avhendingsloven

En fremstilling og sammenlikning av de to mest praktiske  
mangelsbeføyelsene.

Kandidatnummer: 613

Leveringsfrist: 25.11.2012

Antall ord: 17926



## Innholdsfortegnelse

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. INNLEDNING .....</b>  | <b>1</b>  |
| 1.1 Tema og avgrensninger.....  | 1         |
| 1.2 Videre fremstilling.....  | 1         |
| <b>2. EN RETTSLIG PLASSERING OG NOEN FORMÅLSBETRAKTNINGER.....</b>  | <b>1</b>  |
| 2.1 Temaets rettslige plassering.....   | 1         |
| 2.2 Avhl. § 1-2 (2) 2.pkt om preseptoriske bestemmelser og betydningen dette får ved prisavslag og erstatning ..... | 2         |
| 2.3 Grunntanken bak og formålet med prisavslags- og erstatningsbeføyelsene....                                      | 3         |
| <b>3. VILKÅRENE .....</b>   | <b>3</b>  |
| 3.1 Noen felles forutsetninger for at en mangel kan begrunne et krav om prisavslag eller erstatning. ....           | 3         |
| 3.1.1 Ikke ethvert avvik utgjør en rettslig mangel.....   | 3         |
| 3.1.2 Reklamasjon, passivitet og uberettiget avvisning av rettingstilbud. ...                                       | 3         |
| 3.2 Hvilke vilkår må oppfylles før kjøper har krav på prisavslag? .....   | 4         |
| 3.2.1 Fellesvilkår for prisavslag etter avhl. § 4-12 første og annet ledd.....                                      | 4         |
| 3.2.2 Ytterligere vilkår etter presumpsjonsregelen i § 4-12 annet ledd.....   | 6         |
| 3.2.3 Nærmere om bevis og forholdet mellom § 4-12 første og annet ledd.   | 7         |
| 3.3 Hvilke vilkår må oppfylles før kjøper har krav på erstatning? .....   | 9         |
| 3.3.1 Noen utgangspunkter .....   | 9         |
| 3.3.2 Nærmere om kravet til ansvarsgrunnlag. ....   | 10        |
| 3.3.3 Nærmere om tapsvilkåret.....  | 17        |
| 3.3.4 Nærmere om kravene til årsakssammenheng og påregnelighet. ....  | 20        |
| 3.4 Forholdet mellom vilkårene for å kreve hhv. prisavslag og erstatning. ....                                      | 22        |
| 3.4.1 Er det noen reelle forskjeller mellom mangelsvilkåret for prisavslag og mangelsvilkåret ved erstatning? ..... | 22        |
| 3.4.2 Nærmere om beviskravene ved hhv. prisavslag og erstatning.....  | 22        |
| <b>4. UTMÅLINGSPRINSIPPENE OG BEFØYELSENE ANVENDELSESOMRÅDE. ....</b>   | <b>23</b> |
| 4.1 Prisavslagsutmålingen.....  | 23        |
| 4.1.1 Utmåling av forholdsmessig prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd .....                                    | 23        |
| 4.1.2 Utmåling etter presumpsjonsregelen i avhl. § 4-12 annet ledd .....  | 26        |

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| 4.1.3     | Nærmere om hvilket tidspunkt som skal legges til grunn for utmålingene.....  | 28        |
| 4.1.4     | Nærmere om adgangen til å gjøre fradrag for standardheving og påslag for kjøpelyte ved utmålingen av prisavslag etter avhl. § 4-12 annet ledd..... | 30        |
| 4.2       | Erstatningsutmålingen.....   | 33        |
| 4.2.1     | Innledning.....  | 33        |
| 4.2.2     | Nærmere om utmålingen av direkte tap.....  | 33        |
| 4.2.3     | Nærmere om utmålingen av indirekte tap.....  | 35        |
| 4.2.4     | Tidfesting av tapsutmålingen.....  | 36        |
| 4.2.5     | Nærmere om plikten til å begrense tap ved rimelige tiltak og lempning av erstatningsansvaret etter avhl. § 7-2.....                                | 36        |
| 4.2.6     | Nærmere om fradrag i erstatningen.....   | 38        |
| 4.3       | Likheter og forskjeller mellom prisavslag og erstatning hva gjelder anvendelsesområde og utmåling.....   | 40        |
| 4.3.1     | Kommentarer til forholdet mellom prisavslags- og erstatningsbeføyelsens anvendelsesområde.....   | 40        |
| 4.3.2     | Kommentarer til forholdet mellom utmålingen av prisavslag og erstatning.....   | 40        |
| 4.3.3     | Nærmere om renter der kjøper har krevet erstatning eller prisavslag på grunnlag av mangler ved kontraktsgjenstanden.....                           | 41        |
| <b>5.</b> | <b>NOEN PROSESSUELLE SPØRSMÅL .....</b>  | <b>42</b> |
| 5.1       | Prisavslag, erstatning og kravsidetitet.....   | 42        |
| <b>6.</b> | <b>AVSLUTTENDE KOMMENTARER.....</b>  | <b>43</b> |
| 6.1.1     | Noen betraktninger de lege ferenda.....  | 43        |
|           | <b>LITTERATURLISTE .....</b>   | <b>45</b> |
|           | Lover  | 45        |
|           | Forarbeider.....   | 45        |
|           | Norges offentlige utredninger NOU.....   | 45        |
|           | Odelstingsproposisjoner.....   | 45        |
|           | Innstillinger til Odelstinget.....   | 46        |
|           | Juridisk litteratur.....   | 46        |
|           | Bøker  | 46        |
|           | Tidsskrifter.....  | 46        |
|           | Rettspraksis.....  | 47        |

|   |    |
|---|----|
| Høyesterettsdommer .....                  | 47 |
| Publiserte underrettsdommer:.....         | 47 |
| Upubliserte underrettsdommer: .....       | 47 |
| Andre upubliserte underrettsdommer: ..... | 49 |

# 1. Innledning

## 1.1 Tema og avgrensninger

Tema for denne avhandlingen er misligholdsbeføyelsene kjøper kan gjøre gjeldende etter kapittel 4 i lov av 03. juni 1992 nr. 93 *Lov om avhending av fast eiendom*, (heretter Avhendingslova/avhl.). Det tas sikte på å gi en fullstendig fremstilling og sammenlikning av de to mest praktiske mangelsbeføyelsene som står til kjøpers disposisjon: prisavslag og erstatning. De aktuelle bestemmelsene finnes i §§ 4-12 og 4-14 samt §§ 7-1 til 7-3.

Oppgaven vil kun behandle situasjonen ved mislighold fra selgersiden.

Prisavslag er kun aktuelt ved mangler. Selv om erstatningskrav også kan reises ved forsinkelser fra selgers side, vil forsinkelsestilfellene ikke behandles. Noen gjennomgang og problematisering av lovens mangelsbegrep kreves heller ikke ut ifra det avhandlingen søker å besvare.

Av hensyn til oppgavens omfang har jeg valgt å fokusere på de mest praktiske mangelsbeføyelsene, nemlig prisavslag og erstatning. At kjøper på nærmere spesifiserte vilkår kan kreve retting av mangelen, heving av kjøpet eller tilbakeholdelse av kjøpesummen, faller utenfor oppgaven.

## 1.2 Videre fremstilling

Avhandlingen vil i all hovedsak følge et system hvor jeg først behandler et tema i relasjon til prisavslag, så det samme temaet i relasjon til erstatning, før jeg tar for meg likheter og forskjeller mellom de to.

Jeg vil begynne med en rettslig plassering av oppgavens tema før jeg sier noe kort om formålet med reglene om prisavslag og erstatning. Deretter behandles vilkårene som må foreligge for å kunne gjøre beføyelsene gjeldende. Etter dette vil jeg se på beføyelsenes anvendelsesområde og de prinsipper som ligger til grunn for utmålingen, herunder visse faktorer som kan begrunne tillegg eller fradrag fra de nevnte utgangspunktene. Endelig vil jeg avslutte med noen prosessuelle spørsmål og rettspolitiske betraktninger.

# 2. En rettslig plassering og noen formålsbetraktninger

## 2.1 Temaets rettslige plassering

Avhendingsloven kom til som et resultat av Sivillovbokutvalgets utarbeidelse av utkast til kodifikasjonslover på det tingsrettslige og panterrettslige området. Loven bygger på utvalgets *Rådesegn 12 om lov om avhending av fast eiendom* som ble

publisert gjennom NOU 1979:48 *Avhending av fast eiendom*. Regjeringen ventet så på ferdigstillingen av den nye loven om løsørekjøp som kom i lov av 13. mai 1988 nr. 27 *Lov om kjøp (kjøpsloven)*, før de gav ut sitt forslag til ny lov, i Ot.prp. nr. 66 (1990-91) *Om lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)*. Innstillingen fra Justiskomiteen ble gitt i Innst. O. Nr. 71 (1991-92), før Odelstinget gjennom Besl. O. Nr. 97 (1991-92) vedtok loven. Kongen sanksjonerte loven 03. juni 1992.<sup>1</sup>

Før avhendingsloven kom fantes det ingen lovregulering av kjøp og salg av fast eiendom. At reguleringen av løsørekjøpene og eiendomskjøpene var utviklet med utgangspunkt i samme sedvane og rettspraksis åpnet imidlertid for analogisk anvendelse av kjøpslovens regler ved en rekke spørsmål. Visse regler var allikevel for positivrettslige til å trekke slike slutninger.<sup>2</sup>

Avhendingsloven og kjøpsloven har i stor grad parallelle regler. Ved tolkningen av loven er det derfor nyttig å se hen til den forholdsvis omfattende kodifiseringen av ulike kontraktsforhold som fulgte i forbindelse med løsørekjøpsloven av 1988 og ratifiseringen av FN-konvensjonen om internasjonale løsørekjøp (CISG).

## **2.2 Avhl. § 1-2 (2) 2.pkt om preseptoriske bestemmelser og betydningen dette får ved prisavslag og erstatning.**

Visse deler av avhendingsloven er gjort preseptorisk for forbrukerkjøp gjennom § 1-2 annet ledd annet pkt. med den følge at det ikke er mulig for partene å avtale avvikende løsninger som vil slå dårligere ut for forbrukerkjøperen enn de loven legger opp til.

Forbrukerkjøp er definert i avhl. § 1-2 tredje ledd som kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Bestemmelsen problematiserer ikke det faktum at selger også kan være forbruker. At samme person på omtrent samme tid er selger av en bolig og kjøper av en annen tilsier at forbrukerselgeren ikke på generelt grunnlag kan sies å ha mindre behov for forbrukervern enn forbrukerkjøperen. Den kjøperfavoriseringen reglene ser ut til å innebære kan derfor oppfattes som uberettiget. Den er også kritisert i teorien.<sup>3</sup>

Forbrukerbegrepet har fått en sentral plass også på avhendingslovens område. Både prisavslagsbestemmelsen i § 4-12 og erstatningsbestemmelsene i §§ 4-14 og 7-1 til 7-3 er gjort preseptoriske ved avhl. § 1-2 annet ledd annet pkt. Sondringen mellom forbrukerkjøp og kjøp i næring er dermed relevant ved vurderingen av prisavslag og erstatning, men i forholdet mellom de to beføyelsene har sondringen liten betydning.

---

<sup>1</sup> Anderssen s. 19

<sup>2</sup> Se Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 11

<sup>3</sup> Anderssen s. 50 med videre henvisninger

### **2.3 Grunntanken bak og formålet med prisavslags- og erstatningsbeføyelsene**

Retten til å kreve prisavslag er bygget på et gjensidighetsprinsipp. Mangler forrykker balansen mellom kjøpesummen og kontraktsgjenstanden. Prisavslagets formål er å gjenopprette eller opprettholde den balansen som kommer til uttrykk i avtalen.

Erstatningsbeføyelsen har en noe annen bakgrunn. Hovedtanken er at selger har påtatt seg en forpliktelse til å levere en eiendom i samsvar med beskrivelsene i kontrakten. Erstatningens formål blir dermed å kompensere tap kjøper blir påført som følge av kontraktsbruddet.

## **3. Vilkårene**

### **3.1 Noen felles forutsetninger for at en mangel kan begrunne et krav om prisavslag eller erstatning.**

#### **3.1.1 Ikke ethvert avvik utgjør en rettslig mangel.**

Både prisavslag etter § 4-12 og erstatning etter § 4-14 forutsetter at det foreligger en rettslig relevant mangel i henhold til det konkrete avtaleforhold. I utgangspunktet har kjøper krav på det som følger av avtalen. Dersom kontraktsgjenstanden avviker fra det avtalte kan man språklig sett si at det foreligger mangler ved kontraktsgjenstanden, men avviket representerer ikke nødvendigvis en rettslig mangel av den grunn. Det er altså ikke slik at ethvert avvik er tilstrekkelig til å kunne gjøre mangelsbeføyelsene gjeldende.

Kapittel 3 i avhendingslova tar for seg de ulike mangelsgrunnlagene og oppstiller nærmere krav og vilkår for at et forhold skal utgjøre en mangel. En nærmere utlegning av mangelbegrepet faller utenfor oppgaven. Derimot er det viktig å presisere at enhver mangel, uavhengig av det relevante grunnlag, kan begrunne et krav om henholdsvis prisavslag, erstatning eller begge deler – forutsatt at de øvrige vilkårene er oppfylt.

#### **3.1.2 Reklamasjon, passivitet og uberettiget avvisning av rettingstilbud.**

Kjøpers krav på prisavslag og erstatning kan også falle bort som følge av egne handlinger eller passivitet. Aktuelle regler finnes i avhl. § 3-10 om forundersøkelser, § 4-9 om undersøkelser etter overtakelse og § 4-19 om reklamasjonsfrister. Selgers grove uaktsomhet, uærlighet, eller handlinger for øvrig i strid med god tro kan føre til at kjøpers adgang til å gjøre beføyelser gjeldende allikevel ikke er avskåret. Disse reglene er identiske ved prisavslag og erstatning.

Selger har dessuten en begrenset rett til å tilby seg å utbedre mangel etter avhl. § 4-10 første ledd. Når selger selv eller noen han engasjerer har utbedret mangelen i tråd med vilkårene foreligger det ikke lenger noe grunnlag for å kreve prisavslag.

Et mulig unntak får vi ved såkalt restmangel eller kjøpelyte der mangelen ikke fullt ut lar seg rette. Et erstatningskrav kan ikke på samme måte ekskluderes ved en retting fra selgers side. Rettingen kan dekke visse tapsposter som kjøper ellers kunne kreve erstattet, så som utbedringskostnader eller verditap, mens andre tap vil være mer eller mindre upåvirket, for eksempel ekstra boutgifter.

Situasjonen kan også være slik at kjøper uberettiget har motsatt seg selgers rettingstilbud. Følgen av en slik avvisning blir i så fall at kjøpers rett til prisavslag går tapt. jf. fjerde ledd andre punktum. At reglene er å forstå slik fremgår også av et obiter dictum i Rt. 2006 s. 999 *Idamardommen*.<sup>4</sup>

Ordlyden i avhl. § 4-10 fjerde ledd tilsier at et urettmessig avvist tilbud om retting fører til bortfall av prisavslag- og hevingsbeføyelsene uten at det får samme betydning for et erstatningskrav. Etter forarbeidene synes det også å ha vært meningen å la kjøper beholde erstatningsbeføyelsen som sådan, men at et avvist rettingstilbud kan få betydning ved utmålingen av erstatningen.<sup>5</sup> Sammenholdt med den henvisningen som gjøres til løsørekjøpslovens forarbeider synes det klart at erstatning vil være utelukket for de tap som ville vært unngått eller redusert ved selgers utbedring. Et slikt standpunkt synes også å ha noe for seg når man ser hen til de forskjellige formålene beføyelsene skal tjene. Der rettingen etterlater en restmangel vil det også være naturlig om dette kan avhjelpes gjennom et erstatningskrav. Jeg vil senere i oppgaven komme tilbake til hvorvidt dette er en faktisk mulighet.

### **3.2 Hvilke vilkår må oppfylles før kjøper har krav på prisavslag?**

#### **3.2.1 Fellesvilkår for prisavslag etter avhl. § 4-12 første og annet ledd**

«Paragraf 4-12 er en objektiv regel. Avgjørende er om det foreligger en mangel i lovens forstand. Det er ikke et krav at mangelen er vesentlig. Prisavslagets størrelse er uavhengig av om noe kan bebreides selgeren, og av hva som i det konkrete tilfellet er mangelsgrunnlaget.» Jf. Rt. 2000 s. 199 (på s. 205)

Formålet med et prisavslag er som sagt å sørge for at den avtalte balansen mellom vederlaget og det mottatte opprettholdes. For at prisavslaget skal ha denne funksjonen må mangelen ha påvirket dette balanseforholdet. Generelt i kontraktsretten har «[d]en tradisjonelle lære [...] vært at mangelen må redusere omsetningsverdien (markedsverdien) av gjenstanden.»<sup>6</sup> Mangelen må altså utgjøre et verdiminus ved eiendommen for at vederlaget skal anses å være for høyt.<sup>7</sup> Ofte vil det være klart at mangelen har en slik effekt, men det er også forhold som kan innebære et

---

<sup>4</sup> Rt. 2006 s. 999 *Idamardommen* (avsnitt 42)

<sup>5</sup> Ot.prp. nr. 66 s. 107

<sup>6</sup> Hagstrøm s. 398

<sup>7</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 107, Simonsen s. 363, Anderssen s. 275, Hov s. 144



kontraktsbrudd uten å redusere markedsverdien. Om avtalen klart nok gjelder et rødt hus, men selger av en eller annen grunn velger å male det grønt før overtakelse, foreligger det nok et kontraktsbrudd som kjøper kan ergre seg både rød og grønn over. Om markedsverdien påvirkes i negativ retning på grunnlag av selgers påfunn er allikevel høyst usikkert.<sup>8</sup>

### **3.2.1.1 Nærmere om kravet til verdiminus**

Dommene som behandles i det følgende kan gi grunnlag for å si noe mer spesifikt om hva som ligger i kravet til verdiminus.

I Rt. 2000 s. 199 *Pelsdyrhalldommen* var de sakkyndiges mening om hvilken effekt manglene hadde på markedsverdien svært sprikende. Fra den ene ytterkant: som anslo et verdiminus på ca. 100000 kroner, til den andre: at hallene representerte en negativ verdi ved eiendommen og at kjøpergruppen antakelig ville ha vært større om to av hallene hadde vært revet. Høyesterett kom etter en skjønsmessig vurdering til at manglene representerte et verdiminus på 75000.

Vi ser herav at det ikke alltid er lett å vurdere hvilken betydning en mangel har for markedsverdien og om den i det hele tatt innebærer noe verdiminus. At eiendommen kunne ha fått en høyere markedsverdi ved en annen utnyttelse og bebyggelse kan allikevel ikke avskjære kjøpers krav på prisavslag for mangler som reduserer verdien av eiendommen slik den faktisk fremstår.

I Rt. 2006 s. 999 *Idamardommen* ble det krevet prisavslag for sot og luktskader i kontorlokaler som bare delvis hadde blitt utbedret etter en tidligere brann. Lagmannsretten fant at kjøper beviselig hadde planer om å totalrehabilitere lokalene og muligens av den grunn ikke hadde vært interessert i å takke ja til et rettingstilbud fra selger om å tilbakeføre lokalene til opprinnelig stand, dersom et slikt tilbud hadde vært fremsatt innen rimelig tid. Retten fant at disse planene allikevel ikke var til hinder for kjøpers krav om prisavslag.<sup>9</sup>

At mangelen generelt sett må antas å påvirke markedsverdien i negativ retning ser ut til å være tilstrekkelig for å kunne kreve prisavslag. Selger kan altså ikke påberope seg at kjøpers subjektive forhold eller planer gjør mangelen mer eller mindre betydningsløs for hans betalingsvillighet.

I Borgarting lagmannsretts dom av 19. juni 2000 (LB-1999-2363) utgjorde selgers uriktige opplysninger mangel. Lagmannsretten fant det bevist at opplysningen var en forutsetning som kjøper baserte sin budgivning på, men denne forutsetningen hadde ikke kommet til uttrykk overfor selger i form av et forbehold eller en betingelse før etter avtalen om kjøp var inngått. Mangelen representerte ikke et verdiminus som kvalifiserte til et prisavslag i den størrelsesorden kjøper krevde og mangelen ville ha mindre – om noen – betydning for kjøpere i sin alminnelighet.

---

<sup>8</sup> Anderssen s. 275

<sup>9</sup> Rt. 2006 s. 999 avsnitt 49

Det ser altså ut til at forhold av særlig betydning for kjøpers betalingsvillighet, som ikke kan anses å være av særskilt betydning for eiendommens markedsverdi, må være kommet til uttrykk overfor selger før kontraktsinngåelse for at de skal kunne begrunne et prisavslag.

Det kan spørres om mangelsbeføyelser kan gjøres gjeldende der mangelen utelukkende reduserer bruksverdien for kjøper. Spørsmålet anses besvart gjennom drøftelsen av rettspraksis som er gjengitt ovenfor.

### **3.2.1.2 Ikke noe krav om faktisk utbedring**

Det er verdt å merke seg at verken første eller annet ledd krever at mangelen faktisk må utbedres. Det stilles heller ikke noen krav til hvem som skal foreta utbedringen dersom den faktisk blir utført. Det følger naturlig av prisavslagets karakter som gjensidighetsbeføyelse at det er balansen som søkes gjenopprettet. Etter vektstangprinsippet kan den økonomiske balansen gjenopprettes på to måter: enten ved å legge til noe på den lette siden eller ved å fjerne noe fra den tunge siden. Eller med andre ord: enten ved at eiendommen utbedres til kontraktsmessig stand eller ved at vederlaget reduseres slik at det svarer til den lavere verdi eiendommen har fått som følge av mangelen. Se Holdø og Bergsåker i samme retning.<sup>10</sup>

### **3.2.1.3 Kjøpesummen kan være betalt**

Ut ifra en rent språklig forståelse skulle man tro at et prisavslag må kreves før vederlaget er betalt. Dette ville imidlertid gjort prisavslaget til en lite anvendelig beføyelse da mange av de manglene prisavslaget skal oppveie oppdages til dels lenge etter oppgjør har funnet sted. Det er sikker rett at prisavslag kan kreves uavhengig av om vederlaget allerede er betalt eller ikke.<sup>11</sup> Eventuell betaling får bare betydning for oppgjørsformen. Er det betalt vil kravet ha form av delvis tilbakebetaling av vederlaget, er det ikke betalt vil prisavslaget motregnes i selgerens krav på vederlag.

### **3.2.2 Ytterligere vilkår etter presumpsjonsregelen i § 4-12 annet ledd.**

I motsetning til prisavslag etter første ledd som utmåles forholdsmessig ut ifra det verdiminus mangelen representerer skal prisavslaget etter annet ledd i § 4-12 settes til utbedringskostnadene. For å beregne prisavslaget etter denne metoden må nødvendigvis mangelen faktisk kunne utbedres. Ofte vil dette være tilfelle: trekkfulle vinduer kan byttes, råteskader saneres og utbedres osv. Andre mangler som: arealsvikt, rettsmangler og rådighetsmangler kan det være mer problematisk eller i enkelte tilfeller også umulig å utbedre. Å forsøke seg på en utmåling av utbedringskostnader for mangler som ikke kan utbedres, vil være fånytt. At mangelen

---

<sup>10</sup> Se Bergsåker s. 330 og Holdø s. 41-42 med henvisning til Bustadoppføringslovas forarbeider i note 43.

<sup>11</sup> Se Hagstrøm s.398, Bergsåker s. 324, Holdø s. 39, Anderssen s. 275

faktisk må kunne utbedres må derfor ses som et vilkår for å kreve prisavslag etter presumpsjonsregelen i annet ledd.

I noen tilfeller vil ikke en reparasjon gi et fullt ut tilfredsstillende resultat. Man står overfor en «restmangel» (eller et kjøpelyte) som ikke lar seg utbedre. Spørsmålet blir da om restmangelen hindrer en utmåling av prisavslaget etter annet ledd. Må mangelen helt ut kunne utbedres for å beregne prisavslaget etter presumpsjonsregelen?

Etter ordlyden i avhl. § 4-12 annet ledd skal prisavslaget utmåles etter kostnadene ved å få mangelen rettet. Det er altså takserte eller faktiske reparasjonskostnader prisavslaget baserer seg på. En restmangel kan vanskelig karakteriseres som en kostnad til utbedring av mangelen. Allikevel ble det i Rt. 1998 s. 1510 – som ble avgjort på basis av ulovfestet rett før avhendingslovas ikrafttreden – fastsatt et prisavslag etter analogi av avhl. § 4-12 annet ledd som tok høyde for det kjøpelytet mangelen medførte. Dette kan vanskelig forsvares etter avhendingslovens ikrafttreden ved en direkte lesning av lovens ordlyd. Bergsåker og Anderssen legger også til grunn at prisavslag etter annet ledd ikke kan omfatte dekning av restmangelen. Restmangelen utelukker allikevel ikke et prisavslag satt til reparasjonskostnadene for den del av mangelen som faktisk kan utbedres. En nærmere behandling av restmangel følger.

### **3.2.3 Nærmere om bevis og forholdet mellom § 4-12 første og annet ledd**

Kjøper har i utgangspunktet bevisbyrden for at det foreligger mangel som gir grunnlag for prisavslag og prisavslaget størrelse.<sup>12</sup>

Rt. 2003 s. 612 *Arealsviktdommen* gjaldt uriktige opplysninger om arealet. Som det fremgår av avhl. § 3-8 annet ledd innebærer uriktige opplysninger først en mangel dersom de må antas å ha virket inn på avtalen. Ordlyden åpner for alternative forståelser av kravet til innvirkning, men dommen legger til grunn at forutsetningsalternativet må være det rette. En forståelse av reglene hvor det kreves at den aktuelle avtalen ikke ville ha blitt inngått, eller ville blitt inngått på endrede vilkår, dersom kjøper hadde vært kjent med de rette forhold. Det er altså ikke tilstrekkelig at opplysningene var et viktig element i beslutningsgrunnlaget – det såkalte vurderingsalternativet. Retten viser så til at vurderingen i utgangspunktet skal objektiviseres og bevisbyrden for at avtalen ville blitt inngått på samme vilkår med korrekt informasjon skal legges på selger. «Med mindre helt konkrete omstendigheter foreligger, vil selgeren i denne situasjon ikke ha oppfylt sin bevisbyrde med hensyn til å vise at salget hadde funnet sted på samme vilkår også dersom korrekte opplysninger var blitt gitt.»<sup>13</sup> Forhold som for de fleste vil være kjøpsmotiverende må da som utgangspunkt antas å ha vært det også for den enkelte kjøper.

---

<sup>12</sup> Anderssen s. 278

<sup>13</sup> Rt. 2003 s. 612 avsnittene 38-42

Sistnevnte dom gjaldt gjennomsnittlig kvadratmeterpris som kan sies å være kjøpsmotiverende for enhver aktuell kjøper. Det naturlige utgangspunktet må være at bevisbyrden snus der mangelen er knyttet til forhold av motsatt karakter. Kjøper må da sannsynliggjøre at avtalen ikke ville blitt inngått, eller inngått på endrede vilkår, dersom de korrekte opplysninger var kjent. Det kan tyde på at de spesielt kjøpsmotiverende elementene til en viss grad også må være gjort synbare for selger forut for avtaleinngåelsen, jf. det som er sagt ovenfor i tilknytning til LB-1999-2363.

Som følge av de omtalte problemene med å fastsette markedsverdier på eiendommen i mangelfull og mangelfri tilstand ble § 4-12 annet ledd tilføyd under stortingsbehandlingen<sup>14</sup> for å lette kjøpers bevisstilling og styrke kjøpers forhandlingsposisjon ved prisavslag. Annet ledd er å betrakte som en presumpsjonsregel for at reparasjonskostnadene tilsvarer verdiminuset. Den som mener at verdiminusregelen i første ledd fører til et annet resultat må godtgjøre dette. Det vil først og fremst være selger som har interesse av å påvise at utbedringskostnadene overstiger verdiminuset, mens kjøper har interesse av å påvise at verdiminuset overstiger utbedringskostnadene, jf. Rt. 2000 s. 199 og Rt. 2010 s. 1395.

I Rt. 2000 s. 199 *Pelsdyrhallene* (dissens 3-2) foretok retten en vurdering av beviskravene. Retten var enig om at: «godtgjort» innebærer et krav på noe mer enn vanlig sannsynlighetsovervekt, og at det som skal godtgjøres er: den reduksjon manglene har ført til i markedsverdien som avviker fra utbedringskostnadene. Førstvoterende, som representant for flertallet, uttalte at sannsynlighetskravet oppfylles ved at prisavslaget basert på verdireduksjonen beløpsmessig klart skiller seg fra kostnadene ved utbedring. Mindretallet la til grunn at det også ut ifra objektive kriterier med rimelig sikkerhet måtte kunne anslås hvor stor den forholdsmessige prisreduksjonen var. I dommen var utbedringskostnadene beregnet til 180.000 kroner mens verdiminuset manglene representerte ble vurdert til høyst 100.000 kroner. Etter flertallets mening oppfylte faktum vilkårene for å fastsette prisavslaget etter første ledd, mens mindretallet ble stående ved at de sakkyndiges uttalelser i saken var for sprikende til å fastslå en objektiv markedsverdi med og uten manglene med tilstrekkelig sikkerhet.

På bakgrunn av *Pelsdyrhallenedommen* konkluderte Bergsåker<sup>15</sup> med at prisavslaget skulle fastsettes etter første ledd der dette ble klart lavere enn utbedringskostnadene. Dersom utbedringskostnadene var lavest skulle prisavslaget beregnes etter annet ledd. Anderssen sluttet seg til dette synspunktet med den begrunnelse at kjøper ellers ville bli sittende med en mangelfri eiendom og en ubegrunnet gevinst på selgers bekostning.

I Rt. 2010 s. 1395 kom Høyesterett til at avhl. § 4-12 ikke skulle forstås slik at prisavslaget ikke kunne overstige utgiftene til utbedring med fradrag for eventuell standardheving. Retten fastslo at første ledd skal anses å være hovedregelen både

---

<sup>14</sup> Innst. O. Nr. 71 (1991-92) s. 9-10

<sup>15</sup> Bergsåker s. 328, Anderssen s. 283

der prisavslag fastsatt etter verdiminus overstiger utbedringskostnadene og der utbedringskostnadene overstiger verdiminus. Forutsetningen er fortsatt at det bevismessig er kvalifisert sannsynlighet for det resultat man er kommet til og at prisavslagene fastsatt etter de to prinsippene tilstrekkelig klart skiller seg fra hverandre beløpsmessig. Høyesterett bemerket også at det vanskelig kunne tenkes «godtgjort» at verdireduksjon overstiger kostnadene ved utbedring utelukkende på grunnlag av fremlagte takster. I de tilfellene hvor beviskravene ikke anses oppfylt faller man så tilbake på presumpsjonsregelen i annet ledd.

Hvorfor har Høyesterett trukket opp beviskravet slik de har gjort?

I sistnevnte dom foretok Høyesterett en bred gjennomgang av ordlyden, forarbeidene, forholdet til liknende bestemmelser i bustadoppføringslova og håndverker-tjenestelova samt supplerende bestemmelser i avhendingslova om selgers rettingsadgang i § 4-10 og heving i § 4-13. Ut ifra en helhetsvurdering kom retten frem til den konklusjon at alle momentene trekker i retning av at det i utgangspunktet er verdiminuset prisavslaget tar sikte på å kompensere. Problemene med å finne verdiminuset tilsier allikevel at man bør ha en enklere utmålingsregel som må antas å føre til liknende resultat i flertallet av saker. Der verdiminuset kan «godtgjøres» faller imidlertid de bevismessige hensyn som begrunner presumpsjonsregelen litt i bakgrunnen.

### **3.3 Hvilke vilkår må oppfylles før kjøper har krav på erstatning?**

#### **3.3.1 Noen utgangspunkter**

Etter vanlige regler om erstatning i kontrakt stilles det krav til ansvarsgrunnlag, tap og adekvat årsakssammenheng for å kreve erstatning. Disse tre vilkårene er hjemlet i ulovfestet rett og har lange tradisjoner både innenfor erstatning i kontrakt og deliktserstatning.

Avhendingslovens § 4-14, som regulerer kjøpers krav på erstatning ved mislighold i form av mangel sammen med §§ 7-1 til 7-3, bygger på et gradert system hvor ulike ansvarsgrunnlag dekker ulike tapskategorier. De aktuelle ansvarsgrunnlagene er objektivt ansvar, kontrollansvar, skyldansvar og ansvar på grunnlag av selgers garanti. Videre deles tapene opp i to kategorier: direkte og indirekte tap samt at indirekte tap i visse tilfeller konverteres til direkte tap gjennom konverteringsregelen i § 7-1 tredje ledd. Grovt sagt vil det objektive ansvaret gjelde verdiminuset mangelen representerer og dermed tilsvare prisavslaget som behandlet ovenfor, kontrollansvaret vil dekke direkte tap og konverterte indirekte tap som følger av mangelen, mens det for å dekke de indirekte tapene vil kreves culpa eller garanti. Kravet til årsakssammenheng begrenser ansvaret til å gjelde tap som den ansvarlige med rimelig grunn kunne ha regnet med som en mulig følge av avtalebruddet, jf. § 7-1 første ledd siste punktum.

Jeg vil i det følgende se nærmere på vilkårene for ansvar, kategoriseringen av tapene og den nærmere grenseoppgangen for hvilke tap som ligger innenfor og utenfor adekvansbegrensningen.

### **3.3.2 Nærmere om kravet til ansvarsgrunnlag.**

#### **3.3.2.1 Utgangspunktet er objektivt ansvar**

Det objektive ansvaret fremgår av ordlyden i avhl. § 4-14 første ledd første punktum hvor det sies at: «[f]or anna enn indirekte tap som nemnt i § 7-1, kan kjøparen krevje skadebot på grunn av mangelen utan at det ligg føre skyld på seljarens side.»

Sivillovbokutvalget foreslo i sin tid å droppe prisavslagsbeføyelsen og i stedet alltid gi kjøper mulighet til å kreve erstatning for «normaltap», eller det verdiminuset en mangel medførte. At departementet valgte å beholde prisavslag som en mulig beføyelse, og byttet det objektive ansvaret med unntak for force majeure ut med en regel om kontrollansvar, førte til en mellomløsning hvor det objektive ansvars virkeområde ble utvidet til å gjelde «anna enn indirekte tap», jf. avhl. § 4-14 første ledd. På den annen side ble selger gitt muligheten til fullstendig å fri seg fra ansvar ved å bevise at årsaken til mangelen var en hindring som lå utenfor hans kontrollsfære.

Vilkårene for at det foreligger objektivt ansvar er dermed kun det forhold at det foreligger en rettslig mangel som selger ikke kan bevise at ligger utenfor hans kontrollsfære.

#### **3.3.2.2 Nærmere om vilkårene for selgers mulighet til å fri seg fra det objektive ansvaret.**

Etter mønster av kjøpslovens § 40 (jf. § 27) innfører avhl. § 4-14 første ledd annet punktum kontrollansvar for mangler også på avhendingslovens område. Reglene medfører enkelte justeringer i utgangspunktet om objektivt ansvar.

Det faktum at kontrollansvarsreglene ble utviklet med tanke på situasjonen ved løsørekjøp gjør at reglene ikke nødvendigvis passer så godt ved eiendomshandel. Det kan derfor være greit å ha med seg førstvoterendes votum i Rt. 2004 s. 675 *Agurkpinnedommen* som minner om at kontrollansvaret i utgangspunktet er meget strengt og at siktemålet med å innføre det bare var en nyansering av det tidligere objektive ansvaret med unntak for force majeure.<sup>16</sup>

Eiendomshandel må sies å være utpregede spesiekjøp hvor rett oppfyllelse i utgangspunktet kun kan skje med den bestemte eiendommen. Dette vil oftere medføre at en hindring faller utenfor kontrollansvaret enn ved de typiske genuskjøp hvor man generelt sett lettere vil kunne overvinne følgene av en hindring gjennom å levere en erstatningsgjenstand. På samme måte vil en mangel oftere ligge utenfor en selgers kontrollsfære enn en forsinkelse. Fastsettelsen av hva som ligger innenfor selgers kontrollansvar må imidlertid avgjøres konkret i hvert enkelt tilfelle.

Avhl. § 4-14 første ledd annet pkt. leder oss videre til avhl. § 4-5 hvor kontrollansvarets fire kumulative vilkår fremgår. Selger har bevisbyrden og må godtgjøre at

---

<sup>16</sup> Rt. 2004 s. 675 avsnitt 51

vilkårene foreligger, før han blir ansvarsfri. Det strengere beviskravet som ligger i uttrykket «godtgjer»<sup>17</sup>, innebærer altså at selger kan bli ansvarlig selv om det er noe mer sannsynlig at hindringen lå utenfor hans kontroll enn innenfor. Følgen er i så fall at selger blir erstatningsansvarlig for kjøpers direkte tap på grunnlag av mangelen.

**Første vilkår:**        *Årsaken til mangelen må være en hindring.*

Kontrollansvarsreglene ble i utgangspunktet utviklet med tanke på forsinkelsestilfellene hvor det er naturlig å snakke om hindringer fra å levere rettidig. Anvendt på mangelsituasjonen kan imidlertid språkbruken virke noe kunstig. Hva innebærer så hindringsvilkåret i mangelstilfellene?

Mange ulike hendelser og forhold kan forårsake at selger leverer en mangelfull eiendom, men ikke enhver årsak tilfredsstiller hindringsvilkåret. Klart innenfor hindringsbegrepet faller de normale force majeure-tilfellene: krigsutbrudd, opprør, blokad, beslag, brann med mer. Det er allikevel et krav om årsakssammenheng slik at disse hindringen faktisk må ha forårsaket mangelen, jf. § 4-14 første ledd annet pkt. En brann eller et demonstrasjonsopprør som ikke har forårsaket den mangelen som påberopes utgjør selvfølgelig ingen hindring som skulle tilsi at selger leverer mangelfullt på dette punktet.

Hindringen behøver ikke innebære en objektiv umulighet, slik at mangelfri oppfyllelse er absolutt umulig, men den må gjøre det så ekstraordinært tyngende å oppfylle at man etter en objektiv vurdering må si at forholdet utgjør en hindring.<sup>18</sup> Rene økonomiske forhold er heller ikke utelukket fra hindringsbegrepet, men også her må det være snakk om uventede og ekstraordinære forhold. Det holder altså ikke at selger ikke ville ha inngått avtalen dersom han hadde visst om hvor dyrt det ville bli å utbedre mangelen.

En aktuell hindring ved avhending av fast eiendom kan være mangelfullt utførte arbeider av håndverkere som fortsatt er skjult for selger. Ofte vil ikke manglene vise seg før en stund etter arbeidene er utført og selger overleverer en tilsynelatende mangelfri eiendom i god tro. At selger ikke kjenner til de mangelfulle forhold utgjør typisk en hindring fra å levere kontraktsmessig.

**Annet vilkår:**        *Hindringen må ligge utenfor selgers kontroll.*

En hindring som det ville vært mulig å unngå ved hjelp av bedre planlegging og styring må som regel anses å ligge innenfor selgers kontroll. Også der årsaken til mangelen består i at selger ikke har oppfylt sin opplysningsplikt etter avhl. § 3-7 vil hindringen klart nok ligge innenfor selgers kontroll, jf. Gulating lagmannsretts dom av 24. august 2012 (LG-2011-94268).

---

<sup>17</sup> se uttalelser i Rt. 2000 s. 199 *Pelsdyrhallene* på s. 206.

<sup>18</sup> Ot.prp. nr. 80 (1986-87) s. 72

Vi kan igjen se på de skjulte manglene som skyldes mangelfullt utførte arbeider av håndverkere. Foreligger det skjulte mangler allerede på avtaletiden er dette som regel hindringer som ligger utenfor selgers kontroll ifølge forarbeidene, Bergsåker og Anderssen.<sup>19</sup> Ifølge Martinussen er det relevante spørsmål: om årsaken ligger utenfor selgers kontroll slik at han objektivt sett ikke hadde mulighet til å levere mangelfritt. At mangelen var skjult og i praksis ikke kunne utbedres all den tid den ikke var oppdaget forhindrer ikke ansvar etter den objektive årsaksvurderingen han mener skal foretas.<sup>20</sup> Hagstrøm med tilslutning av Anderssen utelukker heller ikke ansvar for skjulte mangler, men forutsetter da at årsaken kan tilbakeføres til selgers kontrollsfære: for eksempel selgers sviktende vedlikehold.<sup>21</sup> Jeg vil i det følgende se litt på hva som kan begrunne avvik fra det utgangspunktet som er nevnt i forarbeidene.

I Borgarting lagmannsretts dom av 20. februar 2012 (LB-2010-170792) var skjulte mangler i form av skadedyr og fukt ikke tilbakeførbart til sviktende vedlikehold, mangelfullt utførte arbeider eller andre forhold som kunne anses å høre under selgers kontrollansvar. Resultatet var i tråd med det generelle utgangspunktet, selgeren var fri fra kontrollansvaret.

I Borgarting lagmannsretts dom av 3. april 2006 (LB-2004-55328) var det snakk om problemer med fuktighet, kulde og kondens i leiligheten som skyldtes feil utført ved oppføringen av boligen. Selgerne hadde ikke opplevd disse problemene eller antydninger til at noe var galt i sin eiertid på tre år. Venner som kjente leiligheten hadde heller ikke merket eller hørt noe om problemene. To ganger hadde leiligheten blitt gjennomgått av takstmann uten noen funn av tegn på skader eller mangler. At kjøperne nokså umiddelbart oppdaget problemene og bemerket dette, endret ikke lagmannsrettens syn på at dette var skjulte mangler som lå utenfor selgerens kontroll. Resultatet ble også her ansvarsfrihet, helt i tråd med utgangspunktet.

I Borgarting lagmannsretts dom av 01. mars 2010 (LB-2009-26827) hadde selger, som selv var bygningsukyndig, engasjert håndverkere etter anbefaling av arkitekten. Den modernisering som hadde blitt foretatt i hennes eiertid, av polske håndverkere som til dels ble betalt «svart» og åpenbart ikke kjente til de lokale forhold, ble allikevel ansett å ligge innenfor hennes kontrollsfære. Hun ble erstatningsansvarlig for direkte tap, i strid med utgangspunktet.

Det samme ble påpekt i Borgarting lagmannsretts dom av 30. august 2012 (LB-2011-46273), hvor det å engasjere fagpersoner som både hadde kompetanse til å vurdere hva som måtte gjøres og å utføre arbeidet på fagmessig måte samt å sørge

---

<sup>19</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 109 som henviser til Ot.prp. nr. 80 (1986-87) s. 92, Bergsåker s. 336-337, Anderssen s. 311 med henvisninger til Hagstrøm s. 482 note 70

<sup>20</sup> Martinussen s. 168-169

<sup>21</sup> Hagstrøm s. 506



for noen til å styre og kontrollere arbeidet, lå innenfor selgers kontrollsfære all den tid de selv ikke hadde slike kvalifikasjoner. Ansvar ble ilagt.

Det later altså til at selve muligheten til å ha innvirkning på den skjulte mangelen, ved undersøkelser, gjennom valg av håndverkere, eller det forhold at selger kan sørge for tilfredsstillende oppfølging og kontroll, etter forholdene er tilstrekkelig til at hindringen anses å ligge innenfor selgers kontroll.

**Tredje vilkår:** *Det kan ikke være rimelig å forvente at selger skulle ha regnet med hindringen på avtaletiden.*

Der hindringen kommer rett ut av det blå, må vilkåret anses oppfylt. Om det foreligger omstendigheter som peker mot den hindringen som faktisk oppstod, må dette imidlertid tas hensyn til ved rimelighetsvurderingen av om selger burde vært mer fremsynt på avtaletidspunktet

Vi kan igjen se på LB-2011-46273 der selgerne fra tid til annen hadde hatt problemer med lekkasjer fra to terrasser i gjennom hele sin eiertid. Flere utbedringer hadde vist seg å ikke løse problemet og de hadde dermed en særlig oppfordring til å sørge for at arbeidet ble fagmessig utført og manglene virkelig utbedret. Det var påregnelig for dem at problemene ville fortsette dersom manglene ikke ble for-  
svarlig utbedret.

**Fjerde vilkår:** *Til sist må det heller ikke kunne være rimelig å forvente at selger skulle ha overvunnet eller unngått følgene av hindringen.*

At det blir ekstra byrdefullt, ekstra kostbart eller fører til at avtalen økonomisk sett blir ulønnsom for selger er ikke nok. Kravet må være at det blir urimelig å forvente at hindringen overvinnes. Overvinnelsesmomentet vil oftere føre til ansvarsfrihet under mangelstilfellene ved eiendomssalg enn ved de tradisjonelle løsørkjøp. Ved de skjulte mangler kan dette vilkåret generelt sies å være oppfylt så lenge mangelen fortsatt er skjult.

### **En samlet konkret vurdering**

Momentene i ansvarsvurderingen henger nøye sammen og må vurderes som et hele. Særlig gjelder dette hindringsmomentet (1) og overvinnelsesmomentet (4), som nesten må sies å være to sider av samme sak. Det kan vurderes om det i det hele tatt er snakk om noen «hindring» dersom den kan unngås eller overvinnes.<sup>22</sup>

Skjulte mangler ser ofte ut til å falle utenfor kontrollansvaret. Etter en samlet vurdering av rettskildene, herunder lovens ordlyd, forarbeider og rettspraksis, forbeholdes allikevel ansvarsfriheten situasjonene hvor de skjulte mangler var klart upåregnelige i forhold til de omstendighetene som var kjent, uavhengig av hva som

---

<sup>22</sup> Hov s. 184

påberopes som mangelsgrunnlag. Å frita selger fra kontrollansvaret for «skjulte» mangler som følge av misligholdt opplysningsplikt etter § 3-7 vil dermed per definisjon ikke være mulig. Heller ikke ved et «som den er»-forbehold etter § 3-9 vil man kunne utelukke kontrollansvar alene på det grunnlag at manglene som oppfyller vesentlighetskriteriet er skjulte. Til støtte for et slikt synspunkt kan anføres rettens uttalelse om mangelfullt utførte håndverksarbeider i Borgarting lagmannsretts dom av 30. august 2012 (LB-2011-46273). Hvorvidt selger kunne holdes ansvarlig måtte «[...]bero på en vurdering av omstendighetene rundt mangelen, håndverkeroppdraget og utførelsen av arbeidet.»

Selger vil forøvrig sitte med bevisbyrden for at alle de fire kumulative vilkårene er oppfylt også for de skjulte manglers vedkommende.

### ***Ansvar for tredjemenn ved identifikasjon og medhjelperansvar***

Avhl. § 4-14 første ledd innebærer at selger hefter for sine medhjelpere på bakgrunn av identifikasjon der selger blir erstatningsansvarlig, jf. ordlyden i første punktum in fine. Av forarbeidene<sup>23</sup> fremgår det at selger vil hefte for «[...]tap som følge av handlingar gjort av tilsette eller andre seljaren måtte nytte i samband med salet.» Eiendomsmeglere og takstmenn som opptrer på vegne av selger er omfattet av dette. Ansvaret begrenses til tap som har sin årsak i handlinger eller konsekvenser av handlinger som ligger innenfor selgerens kontroll.

I Rt. 2001 s. 369 *Takstmannsdommen* ble selger identifisert med takstmann ved mangelsvurderingen etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. At takstmenn må identifiseres med selger også ved vurdering av erstatningsvilkårene etter avhl. § 4-14 er antatt i Gulating lagmannsretts dom av 24. september 2012 (LG-2011-170181) ut ifra det synspunkt at «[d]et ville være dårlig sammenheng i regelverket dersom det bare skulle være identifikasjon ved bedømmelsen av om det foreligger en mangel, men ikke ved bedømmelsen av om vilkårene for å iverksette sanksjoner foreligger.» Selger måtte være kontrollansvarlig både for valget av takstmann og for at takstmannen opptrådte forsvarlig.

Siste punktum i avhl. § 4-14 første ledd sier at «[f]øresegnene elles i § 4-5 gjeld tilsvarande.» Dette innebærer at selger også kan bli ansvarlig etter reglene om dobbel force majeure, der årsaken til manglene ligger innenfor kontrollansvaret hos medhjelpere som han har engasjert for å oppfylle avtalen helt eller delvis, jf. § 4-5 annet ledd. De fire vilkårene for ansvarsfrihet må da være oppfylt både hos selger og hos selgers kontraktsmedhjelper.

I RG-2012-59 (Agder) ble selger holdt ansvarlig for manglene det innebar at leiligheten ikke var i henhold til seksjonsbegjæringen og at det ikke forelå ferdigattest eller brukstillatelse fra kommunen. Selger hadde benyttet seg av megler og takstmann. De foreliggende mangler hørte til de profesjonelle medhjelperes kontrollsfære og selger ble identifisert med medhjelperne.

---

<sup>23</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 101

Loven ser ut til å skille mellom tredjepersoner selger har engasjert i sin eiertid og personer han har engasjert i forbindelse med oppfyllelsen av avtalen. For de manglene som har sin årsak i mangelfullt utført arbeid av håndverkere ser det ut til at Hagstrøm vektlegger dette skillet slik at kun de sistnevnte tilfeller kan aktualisere et kontrollansvar for medhjelpere etter § 4-14 første ledd siste punktum, jf. § 4-5 annet ledd. Dette synspunktet underbygges også med at en motsatt løsning ville uthule den begrensede rekkevidde lovgiver valgte å gi reglene om dobbel forse majeure.<sup>24</sup>

I Frostating lagmannsretts dom av 07. mai 2008 (LF-2007-179233) kom retten frem til at den feilen håndverkeren hadde gjort ved montering av toalett ikke lå innenfor selgers kontroll. Lagmannsretten fant det tvilsomt om selgerne var erstatningsansvarlige etter reglene om medhjelperansvar og dekket de aktuelle tapene (utgifter til sakkyndige) som en del av utbedringskostnadene.

Den underrettspraksis jeg har referert til ovenfor understøtter ikke et skille ut ifra når arbeidene som har ført til mangelen ble utført, om det var i eiertiden eller som en del av avtaleoppfyllelsen, slik som antydning av Hagstrøm.<sup>25</sup> I Borgarting lagmannsretts dom av 01. mars 2010 (LB-2009-26287) ble for eksempel selger kontrollansvarlig for arbeider utført i hennes eiertid, mens sistnevnte dom fra Frostating nevnte utgangspunktet og kom til et konkret rimelig resultat på annet vis. Saksforholdene er ikke direkte sammenliknbare i den forstand at selgers valg av oppdragstakere og innflytelse på arbeidene lå forskjellig an. De dommene som pålegger selger kontrollansvar for mangelfullt arbeid utført av tredjemenn i selgers eiertid anlegger gjennomgående et strengt syn på hva som må anses for å ligge innenfor selgers kontrollsfære eller foretar en vurdering ut ifra reelle hensyn hvor de kommer til et rimelig resultat der dette muliggjøres ut ifra de konkrete saksforholdene.

Selger kan bli ansvarlig for tredjemenn etter kontrollansvaret for direkte tap, men også for indirekte tap ved skyld hos tredjemenn. Selger er derimot kun ansvarlig for egne garantier, jf. avhl. 4-14 annet ledd.

### **3.3.2.3    Nærmere om vilkårene for skyldansvar**

Dersom selger skal holdes ansvarlig også for de indirekte tap mangelen har forårsaket, må han ha utvist skyld. Skyld kan pådras på mange måter og gjennom mange situasjoner. Selgeren blir kanskje fristet til å gi en potensiell kjøper opplysninger om eiendommen som han vet er uriktige eller feilaktige med det formål å få gjennomført en handel til en god pris. I Agder lagmannsretts dom av 21. februar 2011 (LA-2010-151384) gjorde selgerne seg skyldig i forsettlig kontraktsbrudd ved å inngå avtale med eier av naboseksjonen som ikke lot seg forene med en absolutt forutsetning kjøper hadde stilt om full disposisjon over et kjellerareal. Selgerne unnlot også å gjøre kjøper kjent med den inngåtte avtalen.

---

<sup>24</sup> Hagstrøm s. 506-507

<sup>25</sup> se forrige note

Ved arealsvikt kan selger også ha opptrådt på en særlig klanderverdig måte, jf. avhl. § 3-3 in fine. Dette mangelsgrunnlaget krever noe mer enn alminnelig uaktsomhet, jf. Borgarting lagmannsretts dom av 30. oktober 2006 (LB-2005-42682). Her var muligens selgers oversendelse av utkast til tomtefesteavtale med uriktig arealangivelser klanderverdig, og manglende bevissthet om at en brønntomt var solgt til sameiet lite aktsomt, men retten fant ikke grunnlag for at dette hadde blitt gjort i bevisst villedende hensikt. Finner man derimot en slik hensikt vil indirekte tap som oppstår på grunnlag av slik adferd kunne kreves erstattet.

Negative omstendigheter blir kanskje forbigått i stillhet selv om selger er klar over dem og kjøper har grunn til å regne med å få disse opplysningene, jf. § 3-7. I Borgarting lagmannsretts dom av 11. juni 2012 (LB-2010-79409) utgjorde manglende opplysninger om et tidligere angrep av ekte hussopp mangel etter § 3-7. Selger hadde tidligere blitt advart om konstruksjonsmessige forhold som gjorde det sannsynlig at soppsaneringen ikke ville være vellykket. At opplysningene ikke hadde blitt videreformidlet kjøper måtte bebreides selger. For øvrig ble det, med henvisning til Anderssen og Bergsåker, sagt at «[...] bestemmelsen om ansvar som følge av skyld kommer til anvendelse der mangelen følger av § 3-7.» Resultatet ble at kjøper kunne kreve erstatning både for direkte og indirekte tap.

Skyldansvar kan også pådras gjennom uaktsomhet i behandlingen av eiendommen og opplysninger rundt denne. Selger unnlater for eksempel å følge opp pålegg fra e-verket angående det elektriske anlegget, eller han utfører arbeider han ikke er kvalifisert til osv. Så langt selger er klar over dette uten å opplyse kjøper, vil han måtte dekke indirekte tap som oppstår på kjøpers hånd. Et eksempel finner vi Agder lagmannsretts dom av 16. desember 2005 (LA-2005-117179). Selger hadde forholdt seg i strid med godkjent byggetillatelse, det forelå pålegg om tilsyn av det elektriske anlegget, samt at en del arbeider på eiendommen var utført av ufaglærte uten at dette klart fremgikk av selgers egenerklæringsskjema eller var opplyst. Kjøperne ble tilkjent erstatning både for direkte og indirekte tap.

#### **3.3.2.4    *Vilkår for å ilegge ansvar på bakgrunn av garanti.***

Selger vil også måtte svare for indirekte tap dersom han har påtatt seg forpliktelser utover det loven pålegger han, gjennom garanti. «Det kreves at garantisten må anses å stå inne for opplysningen og vil hefte for dens riktighet.»<sup>26</sup> Forutsetningen er at mangler som dekkes av garantien foreligger allerede på avtaletidspunktet, jf. avhl. § 4-14. Mangler som oppstår først mellom avtaletidspunktet og overtakelse omfattes i utgangspunktet altså ikke. Det kan allikevel avtalefestes at garantien skal gjelde også i disse tilfellene.

I Borgarting lagmannsretts dom av 15. august 2011 (LB-2010-79321) kom retten til at ordlyden i kontrakten var for generell til å fastslå at kjøper hadde garantert for reguleringsmessige forhold. Den betydning reguleringsmessige forhold har ved kjøp av et eiendomsområde som det angjeldende fordret en mer uttrykkelig formulering dersom dette skulle anses å være garantert.

---

<sup>26</sup> Anderssen s. 313

### 3.3.3 Nærmere om tapsvilkåret

Etter man har påvist et ansvarsgrunnlag er tap det neste vilkåret som må oppfylles. Det er skadelidte som har bevisbyrden for at det er lidt tap<sup>27</sup>. Det fremgår klart av avhl. § 7-1 første ledd at det er snakk om det økonomiske tapet som parten har lidt. «Ulemper, bryderi og ergrelser får man ikke erstattet.»<sup>28</sup>

Grensedragningen mellom økonomisk og ikke-økonomisk tap kan være vanskelig. Særlig der eiendommen er kjøpt for å tilfredsstille et spesielt behov, mens manglene ved eiendommen fører til at dette behovet ikke oppfylles. Hvis investeringen må regnes som feilslått kan mange momenter trekke i retning av at det foreligger økonomisk tap.<sup>29</sup> Rt. 1992 s. 1469 *Leiebildommen* vil kunne gi en viss veiledning med henhold til grensedragningen dersom sammenliknbare tilfeller skulle komme opp i etter avhendingsloven.

#### 3.3.3.1 Litt om de fire kategoriene av indirekte tap

De fire tapstypene som går under betegnelsen indirekte, er tap pga. driftsavbrudd, avsnapt, visse typer tapt fortjeneste og tap som følge av skade på andre ting enn den faste eiendom. Denne oppramsingen anses å være uttømmende, jf. Rt. 2004 s. 675 *Agurkpinnedommen* avsnitt 57. Jeg vil her gi noen typiske eksempler på tapsposter som må anses å være indirekte tap. Kategoriene er ikke adskilt med vanntette skott, samme tapspost kan dermed passe i flere kategorier.

#### ***Bokstav a) Tap som følge av nedsatt eller bortfalt produksjon eller omsetning***

Kategorien omtales også som tap ved driftsavbrudd.

Tap som følge av at eiendommen ikke tilfredsstiller offentligrettslige krav til utleieobjekt og dermed ikke kan leies ut av kjøper for en periode, kan karakteriseres som tap ved driftsavbrudd.<sup>30</sup> Naturlig nok vil denne kategorien allikevel oftest aktualiseres ved næringsvirksomhet på den faste eiendom. Tapet kan oppstå ved at kjøpers produksjon opphører for en periode mens mangler utbedres eller ved at kjøper ikke blir i stand til å opprettholde produksjon eller lagerkapasitet, og som følge av det taper markedsandeler.

Der mangelen direkte påvirker og skader den produksjon som foregår på den faste eiendom, for eksempel gjennom at sopp og bakterier i konstruksjonen skader matvareproduksjonen som foregår i lokalene, blir det derimot snakk om direkte tap, jf. Rt. 2004 s. 675 avsnitt 63.

---

<sup>27</sup> Hagstrøm s. 534

<sup>28</sup> Bergsåker s. 335

<sup>29</sup> Anderssen s. 397

<sup>30</sup> Hagstrøm s. 545

Betydningen av bokstav a modifieres av konverteringsregelen i § 7-1 tredje ledd og tapsbegrensningsplikten som følger av § 7-2. Leie av et annet produksjonslokale kan være et relevant tapsbegrensende tiltak og slike kostnader kan omgjøres til direkte tap etter § 7-1 tredje ledd bokstav a.

***Bokstav b) Tap som følge av at eiendommen ikke kan brukes i samsvar med forutsetningene.***

Disse tapspostene kalles også for avsnstap. Selv om tapte leieinntekter er nevnt i forrige kategori plasserer forarbeidene dem under bokstav b.<sup>31</sup> Slik jeg leser ordlyden er jeg enig i dette, uten at det får noen direkte betydning.

Også utgifter til erstatningsbolig som følge av at mangelen eller utbedringen av den gjør boligen ubeboelig, kan kategoriseres som avsnstap. Konverteringsregelen og tapsbegrensningsplikten modifierer også her.

***Bokstav c) Tapt fortjeneste som følge av at en kontrakt med tredjemann faller bort eller ikke rettelig kan oppfylles.***

På avhendingslovens område vil dette typisk kunne dreie seg om tapte fortjenestemarginer ved at en foreliggende utleiekontrakt bortfaller. Forurensning i grunnen gjør for eksempel at en leiekontrakt med naboen bortfaller som følge av at eiendommen ikke lenger anses egnet til det formålet tredjemann hadde. Det er bare fortjenesteelementet som regnes som indirekte tap. Annet tap enn fortjenestetapet som følger av at kontrakt med tredjemann ikke kommer i stand, vil anses som direkte tap, dersom det ikke faller innunder noen av de andre kategoriene.

***Bokstav d) Tap som følge av skade på annet enn eiendommen selv, eller noe som står i nær og direkte sammenheng med det eiendommen etter forutsetningene skal brukes til.***

Bokstav d) omhandler de situasjoner hvor kontraktsgjenstanden gjør skade på annet enn eiendommen selv, eller noe som står i nær og direkte sammenheng med det eiendommen etter forutsetningene skal brukes til. Forarbeidene nevner for eksempel at skade som mangelen påfører naboeiendommen gjennom forurensning vil kunne dekkes som indirekte tap i den grad kjøper er ansvarlig etter granelova.<sup>32</sup> Bergsåker fremhever også at det kan være aktuelt å dekke tap som oppstår der en mangelsutbedring forårsaker skade på tredjemanns eiendom eller selgers innbo. «Selv om disse tilfellene neppe omfattes av § 7-1 (2) (d), er tilfellene så like, at det synes mest naturlig å regne de nevnte tilfeller som indirekte tap.»<sup>33</sup>

---

<sup>31</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 128

<sup>32</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 129

<sup>33</sup> Bergsåker s. 340-341

Ikke alle skader på annet enn eiendommen selv kan dekkes som indirekte tap selv om det foreligger relevant ansvarsgrunnlag og vilkårene ellers er oppfylt. Personskader faller helt utenfor lovens dekningsområde. Dette fremgår uttrykkelig i forbrukerkjøpslovens § 52 annet ledd bokstav a, og tilsvarende antas å gjelde også på avhendingslovens område.<sup>34</sup>

Regelen har for øvrig en side til produktansvarsreglene slik som bemerkt i Rt. 2004 s. 675 *Agurkpinnedommen* avsnitt 40. Skade som etter antitetisk tolkning av bokstav d er å anse som direkte tap faller innenfor avhendingslovens anvendelsesområde. For de tap som blir å regne som indirekte kan imidlertid siden mot produktansvarsreglene problematiseres. For eksempel der produkter som er implementert i den faste eiendom forårsaker skader på kjøpers innbo. Hvorvidt slike tap uten nær og direkte tilknytning til den faste eiendom faller innunder avhendingslovens ansvarsregler for direkte tap eller skal bedømmes etter produktansvarsreglene er det opp til rettspraksis å løse, jf. Rt. 2004 s. 675.

### **3.3.3.2 Litt om konverteringsregelen i avhl. § 7-1 tredje ledd**

Tredje ledd begrenser betydningen av annet ledd betydelig ved at visse indirekte tap konverteres til direkte tap og dekkes etter hovedregelen om kontrollansvar så langt de oppfyller kravene ellers i § 7-1 første ledd.

Relevant for tema i oppgaven er første alternativ i bokstav a om vanlige tiltak som kompenserer at eiendommen har mangel. Kostnadene som følger med slike tiltak iverksatt av kjøper skal anses å være direkte tap. Hvorvidt tiltaket er vanlig må vurderes ut ifra om det er tuftet på en fornuftig og forsvarlig vurdering fra skadelidtes side og at det er adekvat sett opp imot bransjestandarder og samfunnsøkonomiske hensyn.<sup>35</sup> Annet alternativ i bokstav a gjelder forsinkelsestilfellene.

Etter bokstav b omfattes også kostnader ved tiltak som begrenser direkte tap av konverteringsregelen, selv om tiltaket også får betydning for indirekte tap. Tiltaket må ha ført til en begrensning av de direkte tapene samtidig som kostnadene ved tiltaket ikke må overstige reduksjonen av det direkte tapet.<sup>36</sup> Hov legger ikke skjul på at regelen etter hans mening forkludrer skillet mellom indirekte og direkte tap og karakteriserer regelen som «alt annet enn klar».<sup>37</sup> Når man tar i betraktning de begrensninger som foreligger synes allikevel regelen å ha noe for seg, selv om dens praktiske anvendelighet på avhendingslovens område ikke er innlysende.

---

<sup>34</sup> Anderssen s. 397

<sup>35</sup> Anderssen s. 410-411

<sup>36</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 130

<sup>37</sup> Hov s. 233

### 3.3.4 Nærmere om kravene til årsakssammenheng og påregnelighet.

For å kunne erstattes må det aktuelle tapet stå i årsakssammenheng med kontraktsbruddet og dessuten må tapene være påregnelig, jf. avhl. § 7-1 første ledd første og annet pkt.

I følge forarbeidene<sup>38</sup> skal man ved vurderingen ta utgangspunkt i hva parten kjente eller burde kjent til på avtaletidspunktet for mangler med en objektiv årsak, mens kontraktsbruddtidspunktet vil være utgangspunktet når mangelen skyldes feil eller forsømmelser fra selgers side. Ut ifra dette skal det så vurderes om både tapenes art og omfang med rimelighet kunne forventes ved et kontraktsbrudd av den typen det er snakk om. Dette er allikevel ikke ment som en begrensning til såkalt normaltap, men som en retningslinje for å kunne avskjære mer uvisse, fjernere og avledete følger av kontraktsbruddet. At selger ikke visste omfanget av manglene og følgene av det, er ingen begrensning i seg selv, jf. Borgarting lagmannsretts dom av 13. mai 2002 (LB-2001-2999).

I teorien<sup>39</sup> har det vært oppstilt fire relevante momenter ved påregnelighetsvurderingen hvor det første er den allerede nevnte sammenlikningen med et «normaltap». Rt. 2004 s. 576 *Agurkpinnedommen* avsnitt 67-68, påpekte at selv om tapsomfanget var ekstraordinært, ville det faktum at et gartneri fikk grønnmuggsmitte i kulturen kunne føre til omfattende tap. Tapets art og omfang var altså ikke upåregnelige sammenliknet med det som var normalt i liknende tilfeller. At tapet langt overstiger et prisavslagskrav på grunnlag av samme mangel, eller også kontraktsvederlaget, er ikke i seg selv tilstrekkelig til at det er upåregnelig eller inadekvat, jf. Hagstrøm<sup>40</sup> og Borgarting lagmannsretts dom av 11. juni 2012 (LB-2010-79409) hvor kjøper ble tilkjent erstatning på 4.474.909,- for hussoppmangler ved en eien- dom kjøpt for to millioner.

Det andre momentet er en vurdering av hvor fjernt og avledet tapet er. I sistnevnte dom (LB-2010-79409) ble også sakskostnader kjøper hadde pådratt seg ved en tvist med sin rettsetterfølger (et privat borettslag) – riktignok under tvil – ansett som påregnelig tap, da tvisten kjøper hadde med det etterfølgende borettslaget i hovedsak dreide seg om den mangelen selger var ansvarlig for overfor kjøper.

I Rt. 1973 s. 1268 *Flymanøverdommen* ble derimot tapene etter den skade som ble voldt som følge av at en elektrisk pumpe ble satt ut av drift ved en strømslutt ansett for å være for «avledet og indirekte» i forhold til den skadevoldende handling. Strømslutt var forårsaket av et britisk fly som hadde kappet en kraftledning under en militær flymanøver.

---

<sup>38</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 127 sammenholdt med Ot.prp. nr. 80 (1986-87) s. 123

<sup>39</sup> Anderssen s. 404, Hagstrøm s. 530-532

<sup>40</sup> Hagstrøm s. 530



I Borgarting lagmannsretts dom av 06. juli 1998 (LB-1996-2392) ble kjøpers påstand om tapt fortjeneste: på grunn av at selger ikke hadde overgitt heftelsesfritt skjøte til rett tid og dermed forårsaket manglende finansiering av kjøp av annen eiendom, under enhver omstendighet ansett å være for fjernt og indirekte til å kunne kreves erstattet av selger.

Det tredje momentet er utvist skyldgrad. «Jo grovere skyld, desto lettere vil et ekstraordinært tap kunne kreves erstattet»<sup>41</sup> Dette må gjelde både der tapets art er ekstraordinær og der omfanget er ekstraordinært. I Agder lagmannsretts dom av 21. februar 2011 (LA-2010-151384) uttalte retten at den grove skyld som var utvist av selgerne og megler ved å inngå en avtale med tilstøtende seksjons eier som ikke lot seg forene med kjøpers absolutte krav om å få rett til hele kjellerarealet, ville utvide grensen for hvilket erstatningsmessig tap som var adekvat og påregnelig. At skyldmomentet kan ha relevans fremgår også i *Flymanøverdommen* på s. 1272.

Som et fjerde momentet er det hevdet å være relevant å se hen til generelle betraktninger om hva som i det konkrete tilfelle er rimelig. Hov<sup>42</sup> trekker denne slutningen ut ifra Rt. 1973 s. 1268 *Flymanøverdommen* hvor det var mer rimelig at eieren av oppdrettsanlegget sikret seg ved forholdsvis enkle tiltak mot følgene av et strømbrydd enn at skadene strømbrydd medførte, som i enkelte tilfeller kunne være svært vanskelig å sikre seg mot og i tillegg kunne få ruinerende følger, ble belastet en tilfeldig skadevolder. Rt. 2004 s. 657 avsnitt 69 forutsetter imidlertid at slike rimelighetsbetraktninger hører hjemme under lempningsregelen i avhl. § 7-2.

Hva selger faktisk forutså eller burde ha forutsett er i prinsippet irrelevant. Spørsmålet er ifølge forarbeidene hva selger med rimelig grunn «kunne» ha forutsett.<sup>43</sup> Vurderingen skal altså objektiviseres. Martinussen<sup>44</sup> antyder at en sannsynlighetsprosent på 30 vil være tilstrekkelig, uten å pretendere at en slik prosentangivelse vil være utslagsgivende.

Særegne forhold hos kjøper kan føre til at det aktuelle tapet fremstår som upåregnelig. I LA-2003-14514 var skadene ikke av en slik karakter at de hindret bruk av hytten. At kjøper ikke «maktet» å være på hytta måtte sies å ligge utenfor det selgerne rimeligvis kunne anse som en følge av kontraktsbruddet. Også i LB-2000-1453 ble kostnader kjøper hadde hatt til kennel for sine to hunder ansett å falle utenfor det som var påregnelig.

Det er verdt å merke seg at temaet etter § 7-1 er om de oppståtte tapene er påregnelige og står i årsakssammenheng med kontraktsbruddet (manglene).<sup>45</sup> Ade-

---

<sup>41</sup> Anderssen s. 404 med henvisninger til Hov s. 218 og Hagstrøm s. 531-532

<sup>42</sup> Hov s. 219

<sup>43</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 127

<sup>44</sup> Martinussen s. 207

<sup>45</sup> se forrige note

kvansbegrensningen gjelder alle oppståtte tap som av en eller annen grunn kan tilbakeføres til kontraktsbruddet, uavhengig av om de kategoriseres som indirekte eller direkte.

### **3.4 Forholdet mellom vilkårene for å kreve hhv. prisavslag og erstatning.**

#### **3.4.1 Er det noen reelle forskjeller mellom mangelsvilkåret for prisavslag og mangelsvilkåret ved erstatning?**

Ved prisavslag er vilkåret at mangelen representerer et verdiminus ved eiendommen, se punkt 3.2.1. For erstatning er vilkåret at mangelen har medført et økonomisk tap, se punkt 3.3.3. Innebærer dette en realitetsforskjell i grunnvilkåret om mangel?

Ved sammenlikningen av vilkårene er det viktig å huske på at beføyelsene skal tjene til dels forskjellige formål. Prisavslagsinstituttet bygger på en gjensidighetstankegang – forholdet mellom ytelsene skal opprettholdes. Mangelen må føre til at vederlaget anses høyere enn hva markedet er villige til å betale for den mangelfulle eiendommen.

Utgangspunktet og begrunnelsen for erstatningsbeføyelsen er noe annerledes: nemlig det syn at parten har påtatt seg en forpliktelse til å sørge for at motparten får det han har krav på etter kontrakten. Målet blir da å kompensere det økonomiske tap kjøper har lidt som følge av selgers kontraktsbrudd. Mangelen må altså ikke nødvendigvis innebære et verdiminus for å kunne begrunne et erstatningskrav – selv om dette naturlig nok ofte også vil være tilfelle. Det holder at mangelen har ført til tap i form av ekstra utgifter eller kostnader for kjøper: for eksempel til undersøkelser ved hjelp av takstmenn, til en byggesøknadsprosess for å godkjenne en tidligere utbygging med manglende godkjenning, eller til ekstra boutgifter i den tiden mangelen utbedres.

Det absolutte kravet til verdiminus innebærer altså en reell forskjell mellom vilkårene for å kreve henholdsvis prisavslag og erstatning. Den kjøper som vurderer å gjøre sanksjoner gjeldende mot selgers mislighold bør ha beføyelsenes ulike formål for øye og vurdere hva mangelen har ført til i det konkrete tilfellet.

Det kreves ikke at tapet eller verdiminuset er endelig konstatert. Både prisavslag og erstatning kan kreves på bakgrunn av takseringsrapporter eller andre bevis som foreligger.

#### **3.4.2 Nærmere om beviskravene ved hhv. prisavslag og erstatning**

Bevisbyrden for at det foreligger mangel og at denne har medført tap eller verdiminus ligger i utgangspunktet på kjøper, men rettsanvenderen skal bygge på det mest sannsynlige uavhengig av hvem som tilveiebringer bevisene.<sup>46</sup> Dette følger

---

<sup>46</sup> Anderssen s. 222 og s. 402 med henvisning til Hagstrøm s. 534

også av Rt. 2006 s. 1076 *Boetableringsdommen* avsnitt 51. At Boetablering AS ikke hadde fått anledning til å foreta egne fuktmålinger og undersøkelser av den mangelfulle grunnmuren før manglene ble utbedret var uten betydning for konstateringen av mangelen. Jeg vil i det følgende se på bevistemaet og om det er unntak fra utgangspunktet om bevisbyrde for å kreve hhv. prisavslag og erstatning.

Krever kjøper prisavslag, har han bevisbyrden for at mangelen innebærer et verdiminus og størrelsen av dette. I Borgarting lagmannsretts dom av 21. desember 2006 (LB-2006-1669) sies det at tvil ved den skjønnsmessige fastsettelsen av prisavslaget størrelse bør gå ut over selger. Uttalelsen må være å regne som en skrivefeil all den tid skjønnstvilen faktisk gikk utover kjøperne.

Prisavslag fastsatt etter utbedringskostnadene er gjort til lovens presumpsjonsregel gjennom avhl. § 4-12 annet ledd. Den som har interesse av at prisavslaget heller skal fastsettes etter verdiminus får bevisbyrden for at vilkårene for dette foreligger.

Loven stiller krav til at avviket mellom verdiminus og utbedringskostnader godtgjøres, hvilket innebærer noe mer enn vanlig sannsynlighetsovervekt, jf. Rt. 2000 s. 199 (på s. 206) og Rt. 2010 s. 1395 (avsnitt 47). Bevistemaet blir dermed om «[...]mangelen har ført til en reduksjon i markedsverdien som avviker fra utbedringskostnadene.» Og sannsynlighetskravet oppfylles ved en beløpsmessig klar forskjell mellom de to fastsettelsesmetodene.<sup>47</sup>

Krever kjøper erstatning har han som utgangspunkt bevisbyrden for tapets eksistens og størrelse. Bevisbyrden kan oppfylles ved å fremlegge kvitteringer eller lignende. Årsakssammenhengen mellom tapene og mangelen, og om tapene er påregnelige må retten avgjøre på bakgrunn av det faktum retten finner å legge til grunn etter bevisene som fremlegges fra begge sider.

Selger har på sin side bevisbyrden for at vilkårene for eventuell ansvarsfrihet foreligger etter kontrollansvaret, jf. avhl. § 4-14 første ledd annet pkt. Kravet for ansvarsfrihet er at vilkårene er godtgjort, slik jeg tidligere har redegjort for.

## **4. Utmålingsprinsippene og beføyelsenes anvendelsesområde.**

### **4.1 Prisavslagsutmålingen**

#### **4.1.1 Utmåling av forholdsmessig prisavslag etter avhl. § 4-12 første ledd**

Etter hovedregelen i avhl. § 4-12 første ledd skal det utmåles et forholdsmessig prisavslag hvor «[f]orholdet mellom den avtalte og nedsatte pris skal tilsvare forholdet mellom tingens verdi i mangelfull og kontraktsmessig stand. Har kjøperen

---

<sup>47</sup> Rt. 2000 s. 199 (på s. 206)

fått tingen til under markedsverdien, skal han altså ikke ha et prisavslag som fullt ut tilsvarende verdireduksjonen. Omvendt vil en kjøper som har betalt overpris få et større prisavslag enn verdireduksjonen»<sup>48</sup>

*Eks.*

Gitt at en eiendom i mangelfri tilstand har en markedsverdi på 3 millioner. I mangelfull tilstand synker markedsverdien til 2,7 millioner, altså med 10%. Kjøper vil her kunne kreve et prisavslag tilsvarende 10% av kjøpesummen. En kjøpesum på 3 millioner gir et prisavslag på 300000,-. Er eiendommen kjøpt av familie eller bekjente til underpris, for eksempel 2,5 millioner, har han bare krav på 250000 i prisavslag. At forarbeidene nevner salg til overpris må nesten regnes som en kuriositet uten praktisk betydning ved eiendomshandel.

Hovedregelen viser tydelig at prisavslag er en gjensidighetsbeføyelse hvor målet er å opprettholde balansen mellom ytelsene. Metoden forutsetter imidlertid at det er mulig å fastsette en objektiv verdi på eiendommen i de to tilstandene, uavhengig av kjøpesummen. Selv om dette er enkelt nok i teorien, oppstår det vanskeligheter i praksis når man skal finne objektive holdepunkter utenfor kjøpesummen for å fastlegge de to verdiene. Regelen får dermed i mange tilfeller et teoretisk preg. En følge av at prisavslaget skal utmåles forholdsmessig blir nødvendigvis at kjøpesummen representerer prisavslagets absolutte yttergrense. I praksis vil det allikevel sjelden utmåles prisavslag utover noen titalls prosent av kjøpesummen.<sup>49</sup>

#### **4.1.1.1 Verdien av mangelfri eiendom.**

Verdifastsettelsen av den mangelfrie eiendom forenkles betydelig ved at man kan gå ut i fra at kjøpesummen gir uttrykk for markedsverdien. Rettspraksis synes å bygge på denne formodningen, slik at avvik fra dette utgangspunktet krever bevis.<sup>50</sup> Det synes også opplagt om man legger til grunn at markedspris refererer til den høyeste pris en som befinner seg på etterspørselssiden i et marked er villig til å tilby for et objekt og samtidig formoder at selger vil slå til på det mest fordelaktige tilbudet han forelegges. Særlig vil dette gjelde der eiendommen er solgt på det åpne markedet. Dersom det aktuelle objektet eksempelvis er én av flere tilnærmet like eneboliger på samme byggefelt, eller det finnes tilsvarende leiligheter å sammenlikne med, vil det være mulig å finne en ganske presis markedsverdi også uavhengig av kjøpesummen. Men forhold som: at eiendommen har ligget lenge ute for salg uten at markedet har respondert, at kjøper er eneste budgiver, eller at eiendommen vanskelig kan sammenliknes med andre eiendommer som tilbys i markedet, kan allikevel gjøre det problematisk å helt ukritisk sette likhetstegn mellom kjøpesum og markedsverdi.<sup>51</sup>

---

<sup>48</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 107, jf. Ot.prp. nr. 80 (1986-87) s. 90

<sup>49</sup> Bergsåker s. 325

<sup>50</sup> Se Anderssen s. 277 og Hagstrøm s. 401 og 403

<sup>51</sup> Momentene er hentet fra Rt. 2000 s. 199 (s.206)

#### **4.1.1.2 Verdien av mangelfull eiendom.**

Ved fastsettelsen av den mangelfulle eiendommens markedsverdi kan man litt upresist sies å stå overfor problemstillingen: Hvor stort vederlag ville en kjøper vært villig til å yte dersom han på forhånd hadde vært kjent med mangelen?<sup>52</sup>

«Bruksverdien for kjøper har ikke betydning ved utmålingen av prisavslaget, verken når det gjelder eiendommens markedsverdi i mangelfri eller mangelfull stand[...]»<sup>53</sup> Verdsettelsen må derfor baseres på objektive kriterier hvor man vektlegger den pristrykkende effekt mangelen må sies å ha for den alminnelige kjøper.

At markedsprisen baseres på en mengde momenter som ikke nødvendigvis vektet likt fra eiendom til eiendom gjør det til en krevende øvelse å finne markedsverdien av i mangelfull tilstand. Ofte vil man måtte bygge på til dels sprikende uttalelser og verdivurderinger fra ulike takstkyndige og eiendomsmarkedet for øvrig.<sup>54</sup> For å få et innblikk i noen av de utfordringene man møter på kan vi se nærmere på hvilke forhold som spiller inn ved verdibedømmelsen av mangler i form av arealavvik.

#### **Eks. Verdsettelse av arealavvik**

I og med at ulike arealer har ulik verdi vil det ha stor betydning hvilket areal avviket knytter seg til. Det har også betydning om det dreier seg om en feilkategorisering av foreliggende areal<sup>55</sup> eller om arealet aldri har eksistert. Som oftest vil ikke faktum gi sikre holdepunkt om hvor arealavviket er oppstått og man er følgelig nødt til å utmåle verdifallet ut ifra en skjønnsmessig vurdering.

Flere metoder kan være egnet til å gi rettsanvenderen et utgangspunkt for dette skjønnnet. Rettspraksis har i en viss utstrekning tatt utgangspunkt i avviksprosenten ved sin vurdering.<sup>56</sup> Det kan allikevel ikke «[...]være riktig å foreta en ren kvadratmeterberegning eller utmåle avslaget med samme prosentvise reduksjon av kjøpesummen som arealsvikten utgjør.» Jf. Borgarting lagmannsretts dom av 21. november 2001 (LB-2001-695).<sup>57</sup>

For innendørs arealavvik foreslår Grant Carlsen<sup>58</sup> en matematisk modell som baserer seg på boligens tekniske verdi og kjøpers forventninger om kvadratmeterprisen ut ifra dette, fratrasket ca. 50 prosent.

---

<sup>52</sup> Se Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 108

<sup>53</sup> Anderssen s. 276, jf. Simonsen s. 364 og antagelig Hagstrøm s. 398.

<sup>54</sup> Se Rt. 2000 s. 199 (s. 206)

<sup>55</sup> Borgarting lagmannsretts dom av 21. november 2001 (LB-2001-695) og Agder lagmannsretts dom av 31. mai 2006 (LA-2005-176497)

<sup>56</sup> Se Solheim s. 111

<sup>57</sup> Se også Anderssen s. 278 og Brøndbo/Solheim s. 488-489

<sup>58</sup> Se nærmere om metoden i Grant Carlsen s. 182-184

I Borgarting lagmannsretts dom av 22. juni 2011 (LB-2010-29304) uttaler lagmannsretten at det ikke er riktig å beregne prisavslaget rent matematisk, men innrømmer samtidig at en slik utregning gir en viss veiledning ved den konkrete skjønnsmessige vurderingen.

Anderssen, Grant Carlsen og Bergsåker synes å være enige om at mangelen skal anses å gjelde areal av billigste type, med den følge at prisen må settes langt lavere enn den gjennomsnittlige kvadratmeterprisen.<sup>59</sup> Det er liten tvil om at kvadratmeterpris er en størrelse som er flittig brukt i eiendomsmarkedet både ved prisfastsettelse og ved prissammenlikninger.<sup>60</sup> Solheim argumenterer for at prisavslaget derfor må legges mye nærmere prosentsatsen for arealavviket. Målet er jo å finne størrelsen på det markedsverdifallet arealavviket har ledet til.<sup>61</sup> Argumentasjonen imøtegår imidlertid av Anderssen som påpeker at Solheim ikke i tilstrekkelig grad tar hensyn til at kjøper har bydd på det han har sett.<sup>62</sup>

En annen innvending mot Solheims synspunkt er at prosesslysten øker der det er mer penger å hente. Når et av formålene med avhendingslovens regler er å bidra til færre konflikter ved avhending av fast eiendom, slik det fremkommer i Rt. 2002 s. 1425 *Bukkeboddommen* (på s.1430), synes det rart å velge løsninger som gjør det mer attraktivt for kjøpere å kreve prisavslag for arealavvik som de i utgangspunktet ikke er plaget av. Slik synes forholdene å ha vært i Borgarting lagmannsretts dom av 26. april 2002 (LB-2001-2603) hvor kjøperen først kom på ideen om å foreta en kontrollmåling etter å ha sett et TV-program om arealsvikt ved kjøp av boliger.

Anderssen nevner muligheten til å trekke fra verdien av alle tekniske installasjoner (kjøkken, bad, elektrisk anlegg med mer) på toppen av de momentene og fradragene som er nevnt ovenfor, for dermed å sitte igjen med en enda mer riktig kvadratmeterpris til verdiberegningen av det manglende arealet.

Selv om alle metodene kan tjene som utgangspunkt for beregningen gir ingen av dem noe fullgodt resultat. Dette illustrerer ganske godt hvor sammensatt og komplisert fastsettelsen av markedsverdien i mangelfull tilstand kan være. Rettsanvenderen er dermed fortsatt overlatt til en konkret skjønnsmessig vurdering, for å kunne ta i betraktning alle forhold som spiller inn ved verdifastsettelsen.

#### **4.1.2 Utmåling etter presumpsjonsregelen i avhl. § 4-12 annet ledd**

I det følgende skal jeg se mer på hva som ligger i begrepet «kostnadene ved å få mangelen retta.», jf. avhl. § 4-12 annet ledd in fine.

---

<sup>59</sup> Anderssen s. 279, Grant Carlsen s. 184-185, Bergsåker s. 276

<sup>60</sup> Rt. 2003 s. 612 avsnitt 35

<sup>61</sup> Solheim s. 112

<sup>62</sup> Anderssen s. 279

Det er lagt til grunn at det kun er forsvarlige og nødvendige kostnader i forbindelse med utbedringen som kan dekkes, jf. eksempelvis Borgarting lagmannsretts dom av 20. september 2010 (LB-2009-194719). «Tvil om utbedringsbehov og -kostnader må i samsvar med vanlige regler om bevisbyrde gå ut over [kjøper]», jf. Borgarting lagmannsretts dom av 16. desember 2002 (LB-2001-3006). Utbedringskostnadene omfatter ikke bare byggematerialer og arbeidskraft, men også utgifter til rivning, deponi, rigg, stillas, prosjektering med mer. Kostnader til byggestrøm og vann kan også dekkes der de er tilstrekkelig dokumentert, jf. Borgarting lagmannsretts dom av 16. februar 2005 (LB-2003-12716). Prisavslaget skal fastsettes inklusive merverdiavgift, jf. for eksempel Borgarting lagmannsretts dom av 18. juni 2012 (LB-2011-31447).

Kan mangelen utbedres ved alternative tiltak med ulikt kostnadsnivå må kjøper avfinne seg med den rimeligste metoden som gir et tilfredsstillende resultat, jf. Frostating lagmannsretts dom av 07. mai 2008 (LF-2007-179233). I Borgarting lagmannsretts dom av 09. januar 2006 (LB-2004-70823) antydes det at en tapsbegrensningsplikt følger direkte av avhl § 4-12 annet ledd der kjøper krever prisavslag. Rt. 2010 s. 1395 avsnitt 50 begrunner i stedet plikten til tapsbegrensning i det generelle lojalitetsprinsippet i kontraktsforhold, uavhengig av hvilken beføyelse kjøper har gjort gjeldende mot selgers mislighold.

Flere av de nevnte momenter er også oppsummert i Gulating lagmannsretts dom av 10. juni 2011 (LG-2010-157037) som gir et avsnitts sammendrag av det generelle utgangspunktet ved utmåling av prisavslag etter § 4-12 annet ledd.

Utbedringskostnadene skal settes til det det vil koste å engasjere fagfolk etter markedspriser til å foreta utbedringen. At kjøper sørger for utbedringen selv, eventuelt med betalt eller ubetalt hjelp fra tredjeparter, kan ikke påberopes av selger til reduksjon av hans eget lovbestemte misligholdsansvar, jf. Rt. 2010 s. 1305 avsnitt 53.

Også sakkyndige undersøkelser kan dekkes som utbedringskostnader i den grad de er nødvendige for å avdekke mangelen og nærmere avklare utbedringsarbeidens omfang, jf. Borgarting lagmannsretts dom og kjennelse av 09. mars 2002 (LB-2001-696). Kostnader knyttet til bruken av sakkyndige under rettsprosessen må derimot søkes dekt som sakskostnader etter tvistelovens kapittel 20.

Det forholdsmessige prisavslagets yttergrense på 100% av kjøpesummen følger ikke direkte av ordlyden i annet ledd, samtidig er det ikke usannsynlig at reparasjonskostnadene etter en mangel kan overstige kjøpesummen i grisgrendte strøk. Første ledds status som hovedregel taler imidlertid for å legge kjøpesummen som en absolutt grense for utmålingen av prisavslaget også etter annet ledd.

Et særlig spørsmål kan være om prisavslag etter annet ledd gir rom for å dekke ekstra kostbare utbedringer som følge av kjøpers oppgraderinger og investeringer etter overtakelse.

Agder lagmannsretts dom av 20. november 2008 (LA-2008-46683) kan tjene til illustrasjon. Retten fremhevet det som «[...]et sentral moment at kravet om mangelsbeføyelser i utgangspunktet må vurderes ut fra det som var situasjonen da mangelen oppstod[...]. Mangelen ble ansett å ha oppstått allerede på overtakelsestidspunktet og det var dermed det betydelig lavere beløp som krevdes for å

utbedre mangelen på dette tidspunktet som måtte legges til grunn for prisavslaget. En fravikelse av utgangspunktet måtte i så fall bygge på en skyldvurdering etter analogi fra reglene om indirekte tap etter avhl. § 4-14 annet ledd. Der selger påviselig har utvist skyld kan reelle hensyn trekke i retning av å tilkjenne også mer omfattende kostnader. Det er imidlertid å foretrekke at det da reises krav om erstatning, slik at de ekstra kostnadene ved utbedringen kan bedømmes direkte etter erstatningsbestemmelsene, i stedet for å basere prisavslagsutmålingen på en analogi fra erstatningsbestemmelsene om indirekte tap.

I visse situasjoner vil selger ikke alene være ansvarlig for mangelen etter de underliggende forhold. Et typisk eksempel har vi i situasjonene som dreier seg om andeler i borettslag, selveierleiligheter eller andeler i boligsameie hvor visse deler av bygningen er å regne som fellesareal og mangelen knytter seg til disse.

I utgangspunktet skal kostnader ved eiendommen som ikke kan knyttes til den enkelte bruksenhet fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken, jf. eierseksjonslovens § 23. Det er slått fast i rettspraksis at dette allikevel ikke begrenser kjøpers rettigheter etter avhendingsloven, jf. Rt. 2003 s. 387 *Takterrassedommen* (avsnitt 29-30). Dommen slår også uttrykkelig fast at selgers ansvar etter avhendingsloven ikke er subsidiært i forhold til sameiets eventuelle ansvar. Det forhold at mangelen knytter seg til et fellesareal kan allikevel få betydning for omfanget av det prisavslagskravet som kan gjøres gjeldende mot selger. Den mangelfulle takterrassen saken gjaldt, var imidlertid forbundet med den aktuelle eierseksjon på en slik måte at den i forhold til avhendingslova måtte anses å være en del av bruksenheten.

Tilsvarende tilknytningen ble ansett å foreligge i Rt. 2010 s. 1305 hvor det var mangler ved en sameieparts gulvkonstruksjon. Ved vurderingen av om det overhodet ville være rom for å nedsette omfanget av prisavslaget ved mangler knyttet til fellesareal uttalte førstvoterende med tilslutning fra en samlet Høyesterett at «[...]mangler i fellesarealer som bare gir krav på prisavslag etter seksjonens sameiebrøk, er de mangler som berører samtlige sameiere; dette i motsetning til mangler i fellesareal som bare berører én enkelt seksjon», jf. Rt. 2010 s. 1305 avsnitt 46.

At utbedringen av manglene også får betydning for tilliggende seksjoner hindrer ikke i seg selv at selger hefter fullt ut ved utmålingen av prisavslaget.<sup>63</sup> Det relevante vurderingsmoment er altså om fellesarealet må kunne anses å være en del av bruksenheten.

#### **4.1.3 Nærmere om hvilket tidspunkt som skal legges til grunn for utmålingene**

Det er et faktum at prisnivået på faste eiendommer og håndverkertjenester er i stadig bevegelse. Tidspunktet beregningene knyttes opp imot kan derfor få stor

---

<sup>63</sup> Anderssen s. 288 med tilslutning av Høyesterett i Rt. 2010 s. 1305 avsnitt 47-48.



betydning for prisavslaget som utmåles. Jeg vil nå se nærmere på hvilket verdinivå som skal legges til grunn.

Kostnadsnivået ved avtaletiden, leveringstiden, oppdagelsestidspunktet for mangelen, utbedringstidspunktet, eller domsavsigelsestidspunktet kan alle være relevante alternativer ved utmålingen.

Hovedformålet med et prisavslag er å opprettholde den avtalte ytelsesbalansen som kommer til uttrykk i kontrakten. At balansen relaterer seg til slik forholdene var på avtaletidspunktet kunne kanskje tale for å legge avtaletidspunktets verditilstander til grunn ved utmålingen av forholdsmessig prisavslag etter første ledd.

Overtakelsestidspunktet/leveringstiden er utgangspunktet etter løsørekjøpslovens § 38, men forarbeidene påpeker at fraværet av klare markedsverdivurderinger for fast eiendom med og uten mangel kan gjøre det uheldig å binde opp deler av vurderingen ved en slik tilknytning til leveringstiden på avhendingslovens område.<sup>64</sup> Også Rt. 2010 s. 1305 avsnitt 52 kan tas til inntekt for overtakelsestidspunktet. Dette harmonerer for øvrig godt med at risikoen går over fra selger til kjøper ved overtakelse etter avhl. § 2-4 annet ledd første pkt. Mangelsbedømmelsen skal skje med utgangspunkt i eiendommens beskaffenhet på overtakelsestidspunktet, jf. forarbeidene til avhl. § 3-1 annet ledd<sup>65</sup> For den situasjon at det dreier seg om en skjult mangel som først oppdages senere, er forarbeidene tause om tidfestingen av vurderingen. Oppgjøret over avkastning og kostnader ved eiendommen skal også skje per bruksovertakelse etter avhl. § 2-5. Mange momenter trekker dermed i retning av at bruksovertakelsen er det relevante generaloppgjørstidspunkt hvoretter alle vurderinger skal baseres på tingenes tilstand på dette tidspunkt.

Dersom oppdagelsestidspunktet for mangelen skulle legges til grunn kan resultatet fort bli tilfeldig ved at det i stor grad er opp til kjøper når manglene avdekkes, med den følge og at kostnads- og prisnivåene kanskje er betraktelig forandret på dette tidspunktet.

Presumpsjonsregelen i § 4-12 annet ledd sier imidlertid at prisavslaget skal fastsettes til «kostnadene ved å få mangelen retta». Ordlyden og forarbeidene gir for øvrig ingen veiledning med hensyn til hvilket tidspunkt rettingskostnadene skal beregnes ut ifra. Dersom tidspunktet for bruksovertagelsen legges til grunn også her, kan prisstigningen på håndverkertjenester og materialer etter bruksovertagelse gjøre at det prisavslaget som utmåles ikke setter kjøper i stand til å faktisk foreta utbedringen.

I Borgarting lagmannsretts dom av 16. februar 2009 (LB-2008-82320) la retten sterk vekt på lovens ordlyd og tolket denne slik at utbedringstidspunktet måtte være det relevante.

---

<sup>64</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 108

<sup>65</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 78

I Gulating lagmannsretts dom av 16. oktober 2009 (LG-2009-25142) ble det også påberopt at verdinivået på overtagelsestidspunktet skulle legges til grunn. Retten drøftet Anderssens synspunkter rundt at overtakelsestidspunktet gir best sammenheng med reglene om renter og kom til at kjøper, som i det konkrete tilfellet ikke hadde krevet renter utover forsinkelsesrente, kunne velge om han ville kreve kompensasjon i form av renter eller prisstigning.

En interessant problemstilling vedrørende verdsettelsestidspunktet finner vi i Oslo tingretts dom av 10. mai 2012 hvor opplysninger fra selger i egenerklæringen om at en «Disputt m/nabo» var ordnet opp i av borettslaget viste seg å ikke være korrekt. Naboskapet innebar et verdiminus ved eiendommen på avtaletidspunktet. På domstidspunktet var imidlertid «problemet» som utgjorde mangelen opphørt som følge av at borettslaget hadde gjennomført en tvangsutkastelse. Det interessante spørsmål var imidlertid om verdsettelsen av mangelfri og mangelfull eiendom skulle baseres på overtakelsestidspunktet eller domstidspunktet. Retten la overtakelsestidspunktet til grunn, samtidig som retten ved den skjønnsmessige utmålingen så hen til at naboproblemet nå var løst. Dommen er påanket og skal opp til behandling i lagmannsretten.

Ved å legge avtale-/overtakelsestidspunktet til grunn vil man i et slikt tilfelle kunne kompensere for det faktum at kjøper ble sittende i en økonomisk ufordelaktig situasjon ved selgers kontraktsbrudd i perioden frem til saken fikk en løsning. Rimelighetshensyn trekker i retning av å ikke legge for stor vekt på at misligholdet på domstidspunktet er løst, når dette inntreffer ved tilfeldige handlinger som selger ikke har utført og heller ikke har hatt muligheter til å påvirke utfallet av. Særlig vil dette være tilfelle der det foreligger illojalitet på selgersiden. At domstidspunktet også avhenger av parametere som partene i liten grad kan styre, gjør at domstidspunktet fremstår som mer tilfeldig og taler for at overtakelsestidspunktet er det tidspunkt som egner seg best til å vurdere balansen mellom ytelsene.

At det i praksis ofte blir kostnads- og verdinivåene på det nokså tilfeldig valgte takseringstidspunktet som legges til grunn, og får rettslig relevans ved utmålingen, kan også være vanskelig å akseptere – slik Anderssen antyder.<sup>66</sup> Det kan derfor synes å være en god regel at rettsanvenderen tar utgangspunkt i verdsettelsen på tidspunktet for bruksovertakelsen, men samtidig har skjønnsmessig adgang til å fravike dette slik forarbeidene indikerer.

#### **4.1.4 Nærmere om adgangen til å gjøre fradrag for standardheving og påslag for kjøpelyte ved utmålingen av prisavslag etter avhl. § 4-12 annet ledd**

Etter formålet skal prisavslaget utmåles slik at mangelens påvirkning på markedsverdien utliknes. Der prisavslaget fastsettes etter kostnadene ved å rette mangelen, slik § 4-12 annet ledd gir anvisning om, vil man ofte komme i den situasjon at utbedringen enten representerer en overkompensasjon av mangelen eller ikke fullverdig kompenserer fallet i markedsverdi. Jeg vil i det følgende se på hvorvidt

---

<sup>66</sup> Anderssen s. 285

overkompensasjon skal gå til fradrag og underkompensasjon gir rett til påslag ved utmålingen av prisavslaget.

#### **4.1.4.1 Fradrag for standardheving**

Det er sikker rett at det skal gjøres fradrag for standardhevingen mangelsutbedringen medfører, jf. Rt. 2003 s. 387 avsnitt 34, Rt. 1998 s. 1510 på s. 1520, Rt. 1935 s. 669 på s. 673.

Uttrykket standardheving kan dekke flere situasjoner og betydninger. En betydning er det vi vanligvis legger i ordet standardforbedring: at ikke-impregnerte materialer på en terrasse skiftes ut med impregnerte, at våtromsplater byttes ut med fliser, at betongtakstein byttes ut med teglstein, osv.

En annen betydning finner vi der uttrykket referere til sparte fremtidige vedlikeholdsutgifter, jf. Agder lagmannsretts dom av 26. september 2012 (LA-2011-191516) At man ved utbedringen får «nytt for gammelt» resulterer også i forlenget levetid, jf. Agder lagmannsretts dom av 18. juni 2012 (LA-2011-163489).

Ved vurderingen av om utbedringen medfører en standardheving er det alltid det standardnivå som avtalens opplysninger og reguleringer gir uttrykk for som representerer sammenlikningsgrunnlaget med standarden etter utbedringen. Utbedringer opp til den standard som er fastsatt i kontraktgrunnlaget innebærer ingen standardheving. Kjøper har kun fått det han hadde krav på etter kontrakten. I Frostating lagmannsretts dom av 13. september 2006 uttalte retten at «[e]n fagmessig utbedring av ekte hussopp, råtesopp og muggsopp [ikke hever] boligens standard over kontraktsmessig nivå.» Det var dermed ikke rom for noe fradrag.

Det er selger som har bevisbyrden for at utbedringen representerer en standardheving. Utmålingen av standardhevingsfradraget vil ofte måtte fastsettes ganske skjønnsmessig. Relevante momenter vil kunne finnes i levetidsbetraktninger samt mer eller mindre pålitelige vurderinger av markedsverdi og sparte vedlikeholdskostnader. Usikkerhet med hensyn til hvor stort fradrag som skal beregnes bør gå ut over selger ved at det ikke fradras mer enn det laveste beløp det er sannsynlig at standardhevingen utgjør.<sup>67</sup>

#### **4.1.4.2 Påslag for kjøpelyte**

Enkelte ganger vil en utbedring av mangelen ikke fullstendig kompensere det verdiminus mangelen representerer. Det blir for eksempel stående igjen en restmangel som ikke lar seg utbedre på økonomisk forsvarlig vis eller utbedringen utgjør en usikkerhet eller risiko knyttet til eiendommens verdi. Hvorvidt slike forhold gir rom for et påslag i utmålingen av prisavslaget, utover utbedringskostnader, er tema i de følgende avsnitt.

Prisavslag etter annet ledd skal utmåles etter nødvendige og forsvarlige kostnader ved å få mangelen rettet. En kompensasjon for kjøpelyte faller klart utenfor en vanlig språklig forståelse av lovens ordlyd.

---

<sup>67</sup> Anderssen s. 292

Det foreligger ingen praksis fra Høyesterett vedrørende kjøpelyte fra etter avhendingslovens ikrafttredelse. I Rt. 1998 s. 1510 tok imidlertid førstvoterende hensyn til den usikkerheten en utbedring av ekte hussopp medførte ved utmålingen av prisavslaget. Usikkerheten ble betegnet som et kjøpelyte som iallfall i en del år fremover ville hefte ved eiendommen. Dommen ble avsagt før avhendingsloven, men Høyesterett vurderte forholdet til både avhl. § 4-12 første og annet ledd før retten utmålte et skjønnsmessig prisavslag som også tok hensyn til kjøpelytet. Det må tilføyes at den normale utmålingen før avhendingsloven trådte i kraft baserte seg på reparasjonsomkostningene med tillegg for påviselig kjøpelyte.

Av underrettspraksis etter avhendingsloven kan nevnes Borgarting lagmannsretts dom av 27. juni 2002 hvor kjøperne ble tilkjent prisavslag for den restmangel som gjensto ved at selgers montering av lufteventiler og vifte ikke fullt ut kompenserte at vinduene ikke kunne åpnes. Dommen problematiserte ikke at avhl. § 4-12 annet ledd knytter seg til «kostnadene ved å få mangelen retta». Det må vel kunne sies at resultatets konkrete begrunnelse gjør dommen lite verdifull for fastsettelsen av rettstilstanden hva gjelder kjøpelyte/restmangel.

Også i Frostating lagmannsretts dom av 07. mai 2008 (LF-2007-179233) fant lagmannsrettens flertall grunnlag for å tilkjenne kjøper prisavslag både for utbedringskostnadene etter § 4-12 annet ledd og etter første ledd for «[d]en risiko kjøperne må akseptere som følge av lokal utbedring på badet og det forhold at det vil bli en annen utførelse med hensyn til flisleggingen[...]». Da dette etter flertallets syn ville få negativ innvirkning på salgsverdien.

For øvrig er det ikke kurant å påberope seg et forhold som kjøpelyte. Både Frostating lagmannsretts dom av 13. september 2006 (LF-2006-19733) og Gulating lagmannsretts dom av 10. januar 2005 (LG-2003-4147) er eksempler på at retten ikke fant det tilstrekkelig sannsynliggjort at det forelå noe kjøpelyte.

Bergsåker og Anderssen er enige om at annet ledd i § 4-12 ikke åpner for å ta hensyn til kjøpelyte ved utmålingen. Hagstrøm mener tvert imot at annet ledd nettopp gir anvisning om en slik utmåling. Bergsåker åpner for at kjøpelyte kan kompenseres med en utmåling etter første ledd, mens Anderssen argumenterer for at bestemmelsene i første og annet ledd gjensidig utelukker hverandre.<sup>68</sup>

Denne uenigheten tatt i betraktning kan det synes som om den beste løsning at kjøpelyte eller restmangel søkes kompensert gjennom erstatningsbeføyelsen fremfor å trekkes inn i prisavslagsutmålingen. Dette fremhever også Anderssen som kjøpers eneste mulighet til å få kompensert et kjøpelyte.

---

<sup>68</sup> Bergsåker s. 329, Anderssen s. 288-289, Hagstrøm s. 404

## 4.2 Erstatningsutmålingen

### 4.2.1 Innledning

Der man etter avhl. § 4-14 er kommet til at selger skal svare erstatning overfor kjøper gir bestemmelsene i avhl. §§ 7-1 til 7-3 de nærmere regler om utmålingen. Etter § 7-1 første ledd første pkt. er det snakk om å utmåle det økonomiske tapet kjøper har lidt som følge av mangelen. Kjøper har i utgangspunktet krav på full erstatning for det tap og de utgifter han er påført ved kontraktsbruddet. Avhendingslovens utmåling er dermed ment å være helt i tråd med alminnelige prinsipper om utmåling av erstatning.<sup>69</sup> Noe rom for «tort og svie»-erstatning er det imidlertid ikke etter avhendingsloven. «Ulemper, bryderi og ergrelser får man ikke erstattet.»<sup>70</sup>

Annet punktum i § 7-1 første ledd innfører også en påregnelighetsbegrensning, ved at den ansvarlige må ha rimelig grunn til å kunne regne med at et slikt tap ville oppstå som en mulig følge av avtalebruddet. Vurderingstemaet her er tapets art og omfang i motsetning til kontraktsbruddets årsak som er tema ved påregnelighetsvurderingen etter § 4-14, jf. § 4-5. Ordlyden skal gi en viss retningslinje ved erstatningsfastsettelsen slik at erstatning for mer fjerne og avledete uvisse følger av kontraktsbruddet utelukkes.<sup>71</sup>

På samme måte som for prisavslag har kjøper bevisbyrden for tapets eksistens og omfang. Noe som innebærer at bevistvilen må gå utover kjøper. Se for øvrig punkt. 3.4.2.

Jeg vil i det følgende knytte kommentarer til utmålingen av noen typiske direkte og indirekte tap, før jeg ser nærmere på noen felles problemstillinger vedrørende tapsbegrensningsplikten etter avhl. § 7-2, beregningen av renter etter avhl. § 7-3, tidspunktet utmålingen skal beregnes ut i fra og noe om de forhold som kan begrense kjøpers krav på erstatning.

### 4.2.2 Nærmere om utmålingen av direkte tap

Hva som faller innunder kategorien direkte tap kan ikke, og vil heller ikke kunne, oppstilles i en uttømmende oversikt, all den tid definisjonen av direkte tap er negativt avgrenset til «anna enn indirekte tap», jf. § 4-14. Det er allikevel mulig å stille opp noen eksempler på tapsposter som typisk vil aktualiseres ved kontraktsbrudd i form av mangel etter avhendingsloven.

---

<sup>69</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 127, med henvisning til Ot.prp. nr. 80 (1986-87) s. 120

<sup>70</sup> Bergsåker s. 335

<sup>71</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 127

For det første vil det ofte påløpe utgifter til sakkyndige for å vurdere om det foreligger mangel. At dette anses som direkte tap følger av forarbeidene<sup>72</sup> og bred underrettspraksis, se for eksempel Agder lagmannsretts dom 20. desember 2012 (LA-2006-126227). Kostnader til sakkyndige under rettslig forfølgning av kravet vil måtte dekkes etter tvistelovens bestemmelser om sakskostnader, sannsynligvis fra det tidspunktet rettslige skritt er tatt. Se for øvrig kommentarer under punkt 4.1.2.

For det andre kan det bli behov for å iverksette umiddelbare sikringstiltak for å hindre at mangelen utvikler seg eller forårsaker annen skade når en mangel oppdages. For eksempel ved understøttelse av svakheter i konstruksjonen eller tiltak for å hindre soppangrep i å spre seg. Midlertidige utbedringskostnader ble dekket i Borgarting lagmannsretts dom av 10. juni 2002 (LB-2001-1811). Slike kostnader har for øvrig nær sammenheng med konverteringsregelen i § 7-1 tredje ledd bokstav b og tapsbegrensingsplikten etter § 7-2 som behandles nedenfor.

For det tredje oppstår det gjerne kostnader knyttet til utbedring av mangelen. At dette er å anse som direkte tap følger direkte av forarbeidene.<sup>73</sup> Utmålingen vil i all hovedsak være sammenfallende med det som gjelder for prisavslag etter de forsvarlige og nødvendige «kostnadene ved å få mangelen retta», jf. avhl. § 4-12 annet ledd. Se nærmere under punkt. 4.1.2.

Det virker som om nødvendige kostnader knyttet til en mislykket utbedring også kan erstattes såfremt forsøket etter en forsvarlig vurdering kan være egnet til å utbedre mangelen. I denne retning trekker RG-1997-1293 (Agder) hvor kjøper fikk erstattet kostnader i forbindelse med utskiftningen av en trykktank for å utbedre mangel ved vannforsyning fra egen brønn. Selv om utskiftningen ikke rettet mangelen var allikevel forsøket et forsvarlig tiltak. Rene spekulative utbedringsforsøk bør derimot ikke kunne gjennomføres på selgers regning.

Kjøpers egeninnsats ved utbedringen kan også begrunne en passende erstatning, jf. RG-1999-1476 (Borgarting) og Rt. 2003 s.387. Erstatningen bør tilsvare kostnaden ved å engasjere fagfolk til å utføre det samme arbeidet. Dette innebærer blant annet at det ikke er grunnlag for å trekke ut merverdiavgift og andre besparelser kjøper kan oppnå ved gode avtaler og ved å yte en innsats han ikke er forpliktet til å yte, jf. Rt. 1986 s. 463 (dissens 3-2). Erstatningen omfatter arbeidsinnsats, utgifter til reise, telefon, administrasjon og tapt arbeidsinntekt som følge av mangelen.

For det fjerde kan manglene føre til at en kjøper pådrar seg ekstra finanskostnader som følge av at han i en periode blir sittende med lån på to eiendommer, jf. Borgarting lagmannsretts dom av 30. august 2012 (LB-2011-46273). Her kom retten til at renteutgifter knyttet til lånet på den mangelfulle eiendommen og renteutgifter ved mellomfinansieringslånet til den nye boligen var å regne som direkte tap. Det var «nærliggende å likestille de ekstra renteutgiftene med leieutgifter til alternativ bolig, og bedømme tapet etter § 7-1 andre ledd bokstav b, jf. tredje ledd.»

---

<sup>72</sup> Ot. prp. nr. 66 (1990-91) s. 128

<sup>73</sup> Ot. prp. nr. 66 (1990-91) s. 128

For det femte kan det være relevant å kreve erstattet den verdireduksjonen mangelen medfører. En slik post kan enten omfatte hele det økonomiske tap mangelen har medført, eller begrense seg til den verdireduksjon som gjenstår etter at mangelen er utbedret. Utmålingen av slike kostnader vil ofte være sammenfallende med en utmåling av prisavslag etter § 4-12 første ledd – dog uten forholdsmessighetsbegrensningen. At verdireduksjonen anses å være direkte tap følger av forarbeidene.<sup>74</sup>

For det sjette kan mangler i form av råte eller setningsskader som forårsaker skade på andre deler av eiendommen, vannlekkasje i et kunstatelier som forårsaker skade på de malerier kunstneren arbeider med eller oppbevarer der, eller feil ved det elektriske anlegget som skader utstyr kjøper kobler til, kunne dekkes som direkte tap etter en antitetisk tolkning av avhl. § 7-1 annet ledd bokstav d.

For det syvende har vi noen typer indirekte tap som omgjøres til direkte tap etter avhl. § 7-1 tredje ledd.

Bokstav a omfatter vanlige tiltak som kompenserer at eiendommen har mangel. Typisk kan dette være kostnader til leie av midlertidig husrom eller midlertidige produksjons- eller lagringslokaler der mangelen fører til driftsavbrudd. Kostnader knyttet til søknader om offentlige godkjenninger og tillatelser kan anses som direkte tap etter bokstav a, jf. Borgarting lagmannsretts dom av 09. desember 2010 (LB-2010-13675). Også tiltak som motvirker rene ulemper av misligholdet uten å kompensere et økonomisk tap, vil etter forarbeidene kunne dekkes som et direkte tap.<sup>75</sup>

Etter bokstav b kan kostnader ved tiltak som begrenser direkte tap erstattes uavhengig av om tiltaket også kompenserer indirekte tap. Forarbeidene nevner som eksempel at en kjøper i stedet for å heve og foreta dekningskjøp velger å nedsette produksjonen slik at det i realiteten oppstår et indirekte tap etter annet ledd bokstav a. Dette produksjonstapet kan da dekkes som direkte tap etter tredje ledd bokstav b med de begrensninger som foreligger.<sup>76</sup>

#### **4.2.3 Nærmere om utmålingen av indirekte tap**

Noen typiske indirekte tapsposter er nevnt ved behandlingen av vilkårene under punkt 3.3.3. For øvrig får også påregnelighetsbegrensningen som oppstilles i første ledd en sentral plass ved den nærmere utmålingen av indirekte tap. Påregnelighet behandles under punkt 3.3.4.

---

<sup>74</sup> Ot. prp. nr. 66 (1990-91) s. 128

<sup>75</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 129, jf. Ot.prp. nr. 80 (1986-87) s. 125

<sup>76</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 130, jf. Ot.prp. nr. 80 (1986-87) s. 125

#### 4.2.4 Tidfesting av tapsutmålingen

På samme måte som ved prisavslagsutmålingen vil man ofte være nødt til å knytte kostnadsberegningene til verdinivået på et visst tidspunkt. For prisavslag kom jeg frem til at overtakelsestidspunktet har de beste rettslige grunner for seg samtidig som det også fremstår som det mest rimelige utgangspunkt for beregningene. Hvorvidt situasjonen vil være den samme ved erstatningsutmålingen vil være gjenstand for drøftelsen som følger.

Forarbeidene, lovteksten og juridisk teori har ikke noen drøftelse omkring tidspunktet for verdsettelsen av det tapet som skal erstattes, tilsvarende den som foreligger for prisavslag. Se punkt 4.1.3. Muligens fordi problemet ikke aktualiseres på samme måte ved utmålingen av erstatning.

Formålet med erstatningsbeføyelsen er som tidligere nevnt å kompensere det økonomiske tap kjøper har lidt som følge av selgers kontraktsbrudd. Dette kan trekke i retning av at bruksovertakelsen ikke er et like naturlig utgangspunkt for tidfestingen av erstatningsutmålingen som det er for prisavslagsutmålingen. Et mer naturlig utgangspunkt vil kanskje være å verdsette tapene etter tingenes tilstand på den tiden tapene pådras. Dette kan være forholdsvis enkelt der det for eksempel er snakk om kostnadene ved en sakkyndig undersøkelse, litt mer krevende der det for eksempel er snakk om tapte leieinntekter som kan fluktuere over tid og ennå mer krevende der det er snakk om latente tap, for eksempel det verdiminus mangelen representerer ved eiendommen.

I praksis ser det ut til at det ofte er kvitteringer og annet bevis som legges til grunn for påløpte utgifter, mens størrelsen av tap som ennå ikke er pådratt fastsettes etter rettens vurdering av foreliggende bevis, herunder sakkyndige uttalelser og takstrapporter.

#### 4.2.5 Nærmere om plikten til å begrense tap ved rimelige tiltak og lempning av erstatningsansvaret etter avhl. § 7-2

##### 4.2.5.1 Tapsbegrensningsplikten etter § 7-2 første ledd

Tapsbegrensningsplikten etter avhendingsloven følger direkte av § 7-2 første ledd. Plikten følger av at kjøper selv må bære den delen av tapet som kunne ha vært unngått ved tiltaket. Når plikten slår inn og hva som kan regnes for å være «rimelige tiltak», vil være gjenstand for drøftelse i de følgende avsnitt.

«Det sikre utgangspunkt må være at det må foreligge aktuelt eller antesipert mislighold, og at kreditor kjente eller burde kjenne til dette [før tapsbegrensningsplikten inntreffer].»<sup>77</sup> Plikten varer deretter så lenge det er noe tap å begrense.<sup>78</sup>

---

<sup>77</sup> Hagstrøm s. 563 med videre henvisninger.

<sup>78</sup> Anderssen s. 413



Bestemmelsen hindrer ikke bare kjøper i å «[...]utnytte situasjonen til å skaffe seg en større erstatning enn kontraktbruddet i utgangspunktet tilsier. Men parten pålegges også aktivt å forsøke å redusere sitt tap.»<sup>79</sup> Kjøpers opptreden skal ikke bedømmes i etterpåklokskapens lys, men vurderes ut ifra hva som fortonet seg som rimelig på tiden for kontraksbruddet. Det kan heller ikke stilles samme krav til en forbruker som til en næringsdrivende.

Forarbeidene nevner dekningsalg som et mulig tiltak. Dette må eventuelt være gjennomført på forsvarlig vis. At man ved å utbedre mangelen eller vente på bedre tider hadde kunnet oppnå en bedre pris ved dekningsalget innebærer ikke nødvendigvis at kjøper plikter å gjennomføre slike tiltak for å oppfylle tapsbegrensningsplikten, jf. Borgarting lagmannsretts dom av 15. september 2008 (LB-2008-38536).

Et annet tiltak kan være å sørge for at utbedringsarbeider kommer i gang slik at omfanget av ekstra boutgifter eller tapte leieinntekter begrenses, jf. Hålogaland lagmannsretts dom av 07. november 2001 (LH-2001-228)

#### **4.2.5.2    *Lemping av erstatningsansvaret etter § 7-2 annet ledd***

Der erstatningen vil virke urimelig ut ifra tapets omfang sammenliknet med normaltapp i liknende situasjoner og forholdene ellers, vil det være mulig å lempe erstatningskravet i medhold av avhl. § 7-2 annet ledd. Hva som skal til før erstatningsansvaret kan lempes og i hvilken grad det kan lempes, vil være tema i de følgende avsnitt.

Det følger av forarbeidene<sup>80</sup> at det ikke skal åpnes for en fri erstatningsfastsettelse. Regelen skal være forbeholdt unntakstilfellene der vanlig erstatningsutmåling slår spesielt skjevt ut. Vi snakker om en snever unntaksregel som sjelden vil få praktisk betydning.<sup>81</sup> I følge Rt. 2004 s. 675 *Agurkpinnedommen* avsnitt 69 er det først og fremst under § 7-2 annet ledd det er rom for å ta hensyn til hva som fremstår som rimelig i det konkrete tilfelle. Særlig der tapene ligger nært opp til det upåregnelige, vil det kunne være rom for lempning.

Hovedmomentet ved urimelighetsvurderingen vil være en sammenlikning med normaltapp i liknende tilfeller. Der tapet er indirekte og sterkt tilknyttet individuelle forhold hos skadelidte slik at det fremstår som lite påregnelig, vil det være større rom for lempning enn der et omfattende tap fremstår som en naturlig følge av kontraksbruddet.<sup>82</sup>

---

<sup>79</sup> Ot.prp. nr. 80 (1986-87) s. 128

<sup>80</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 130 som på dette punkt refererer til Ot.prp. nr. 80 (1986-87) s. 128-129

<sup>81</sup> Anderssen s. 414, Bergsåker s. 148

<sup>82</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 130 som på dette punkt refererer til Ot.prp. nr. 80 (1986-87) s. 128-129

Andre relevante momenter kan være styrkeforholdet mellom partene, kjøpets art, årsaken til kontraktsbruddet, ansvarsgrunnlaget, opptreden hos partene, partenes økonomiske bæreevne samt foreliggende forsikringer og forsikringsmuligheter.<sup>83</sup> En eventuell lempning må så tilkjennes på bakgrunn av en samlet vurdering hvor man tar hensyn til momentene ovenfor og andre konkrete forhold.

Et eksempel finner vi i Agder lagmannsretts dom av 03. januar 2003 (LA-2001-1943) hvor retten fant grunnlag for å halvere det overskytende ansvar selger satt igjen med etter dekningen fra eierskifteforsikringsselskapet var uttømt. Retten foretok en bred helhetsvurdering hvor hensynet til selgers rykte, fare for ytterligere ansvar ved regress og hvordan motpartene totalt sett kom ut av kontraktsforholdet ble tillagt vekt.

Det har vært knyttet en viss usikkerhet til hvorvidt lempningsregelen i skadeerstatningslovens § 5-2 kan benyttes i kontraktsforhold generelt og spesielt der det er en egen lempningsregel i den gjeldende kontraktloven. Dette er interessant som følge av at skadeerstatningsloven gir en friere lempningsadgang enn avhendingslovens § 7-2. For en nærmere drøftelse, se Anderssen s. 415 med videre henvisninger.

#### **4.2.6 Nærmere om fradrag i erstatningen**

Utmålingen av erstatningen kan påvirkes også av andre forhold. Kjøpers krav på full erstatning for sitt økonomiske tap innebærer også indirekte at han ikke har krav på mer enn full erstatning. Hvilket innebærer at de besparelser og fordeler kjøper har oppnådd ved selgers kontraktsbrudd skal fradras. Tema i de følgende avsnitt er derfor hvilke ulike omstendigheter som kan begrunne fradrag ved erstatningsutmålingen.

For det første har vi situasjonene der kjøper har oppnådd en berikelse ved selgers kontraktsbrudd. Hagstrøm kommer med tre betingelser som tradisjonelt har vært stilt opp for at slike berikelser kan gå til fradrag: (1) Fordelen må ha oppstått som en følge av misligholdet, (2) den må være en adekvat følge av misligholdet, og (3) fordeler og tap må være komputable.<sup>84</sup> Ved avhendingen av fast eiendom vil det ofte være kurant å konstatere hvorvidt disse betingelsene er oppfylt.

Berikelsesfradrag vil typisk være aktuelt der kjøper krever utbedringskostnader erstattet og utbedringen har medført en standardheving på eiendommen. Situasjonene ved prisavslag og erstatning vil i all hovedsak være sammenfallende. Se for øvrig punkt 4.1.4.1. Et eksempel på en berikelse som gikk til fradrag finner vi i RG-1997-1293 (Agder) hvor sparte vedlikeholdskostnader og fordelene ved til-

---

<sup>83</sup> se forrige note og blant andre: Borgarting lagmannsretts dom av 16. februar 2005 (LB-2003-12716), Agder lagmannsretts dom av 11. april 2011 (LA-2011-9116) og Borgarting lagmannsretts dom av 26. mars 2001 (LB-2000-1453)

<sup>84</sup> Hagstrøm s. 551

knytning til det offentlige vannforsyningsnettet begrunnet en reduksjon i erstatningskravet.

For det annet kan det stilles spørsmål om hvorvidt det kan gjøres fradrag der flere hefter solidarisk for tapet eller tapet kan kompenseres ved tredjepersoner eller omstendigheter som ikke beror på partene selv.

Et aktuelt eksempel finner vi der mangelen følger av uaktsomhet hos megler eller takstmann som selger har engasjert og kjøper derved er påført et tap. Det følger av Rt. 2005 s. 870 *Meglerdommen* avsnitt 48-50 at kjøper har en valgtrett med hensyn til hvem han velger å kreve erstatning fra der flere er solidarisk ansvarlig. At det kan være grunnlag for regress medfører ikke noen fradragsrett med hensyn til det tredjemenn er ansvarlige for etter de underliggende forhold.

En litt parallell situasjon finner vi der det foreligger mangler ved et fellesareal. Her skal erstatningsutmålingen følge tilstanden ved prisavslag slik denne er beskrevet under punkt. 4.1.2. Har det mangelfulle fellesarealet ikke en slik nær tilknytning til den aktuelle boenhet at det i forhold til avhendingslovens regler må anses som en del av denne, vil det være rom for fradrag for det ansvaret som faller på de andre andelene i sameiet etter eierseksjonslovens § 23.

For det tredje kan manglene føre til fordeler ved skatte- og avgiftsbehandlingen. Anderssen behandler fradragsspørsmålet både i forhold til nå opphevede skattelovens § 7-13 om skattefradrag for kostnader ved ekstraordinær skade på prosentliknet eiendom og i forhold til den betydning mangelen verdireducerende effekt kan ha for en eventuell tilbakebetaling av dokumentavgift.<sup>85</sup> Oppsummert kan behandlingen sies å gi uttrykk for følgende resultat: fradrag skal skje i den grad det faktisk oppnås en fordel etter de underliggende regler i det aktuelle tilfellet.

For det fjerde kan forholdene være omfattet av ulike forsikringer. Der det foreligger forsikringer på kjøpers hånd som også dekker de manglene som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, kan det spørres om dette gir selger rett til fradrag ved erstatningsutmålingen.

Anderssen drøfter forholdet til skadeerstatningslovens § 4-2, som kan hjemle et fradrag dersom bestemmelsen kommer til anvendelse i kontrakt. Etter en bred gjennomgang av rettspraksis om hvorvidt andre bestemmelser i skadeerstatningsloven er lagt til grunn i kontrakt, kommer han til følgende konklusjon: «Sammenfatningsvis må det legges til grunn at dersom skadelidte selv har en forsikring som dekker kravet, kan han bare rette kravet mot en ansvarlig kontraktsmotpart som har utvist forsett, grov skyld eller voldt skaden i yrke eller ervervsvirksomhet. Hvis skadelidtes forsikring kun delvis dekker kravet gjelder begrensningen bare denne delen av kravet.»

Der ansvaret helt eller delvis er dekket av selgers forsikringer er det ikke tale om noen fradragsrett, men en valgtrett for kjøper med hensyn til om han vil gjøre ansvaret etter avhendingsloven gjeldende direkte overfor selger eller gå på forsik-

---

<sup>85</sup> Anderssen s. 399-400

ringsselskapet. Valgretten følger av forsikringsavtalelovens § 7-6 første ledd. Velger kjøper å gå direkte på selskapet kan selskapet kreve at han saksøker selgeren i samme sak, jf. tredje ledd.

#### **4.3 Likheter og forskjeller mellom prisavslag og erstatning hva gjelder anvendelsesområde og utmåling.**

Utmålingen av prisavslag og erstatning vil ofte ligge nær hverandre i omfang og kan fra tid til annen også være beløpsmessig identiske. Som vi tidligere har sett er det allikevel forskjellige hensyn og formål som ligger til grunn for de to beføyelsene. Jeg vil derfor i det følgende knytte noen kommentarer til likhetene og forskjellene mellom de to beføyelsenes anvendelsesområde og utmåling.

##### **4.3.1 Kommentarer til forholdet mellom prisavslags- og erstatningsbeføyelsens anvendelsesområde.**

Slik som omtalt ovenfor er prisavslagets hovedformål å sørge for at balansen mellom ytelsene på avtaletidspunktet opprettholdes eller gjenopprettes. Prisavslagets anvendelsesområde er dermed begrenset til de situasjoner hvor selgers kontraktsbrudd har medført en forrykning av denne avtalte balansen.

Erstatningsbeføyelsen tar imidlertid et annet utgangspunkt ved å se på de tapene kontraktsbruddet har medført. Anvendelsesområdene vil dermed overlappe hverandre i de situasjoner hvor kontraktsbruddet både har ført til et økonomisk tap og representerer et verdiminus ved eiendommen. Men erstatningsbeføyelsen har også en videre anvendelse ved at tap kan pådras og oppstå uten at de samtidig representerer noe verdiminus ved eiendommen: tap pådratt ved sakkyndig bistand, tapt leieinntekt med mer.

##### **4.3.2 Kommentarer til forholdet mellom utmålingen av prisavslag og erstatning.**

Når det kommer til utmålingen er man ved prisavslag henvist til en forholdsmessig beregning etter den verdireduserende effekt mangelen har hatt på eiendommen på avtaletidspunktet. Prisavslaget kan dermed aldri overstige kjøpesummen og vil heller ikke nødvendigvis oppsluke verdiminuset. Erstatningsutmålingen er imidlertid ikke underlagt noen forholdsmessighetsbegrensning. Der kjøper har fått eiendommen til underpris vil det allikevel kunne utmåles full erstatning for hele verdiminuset. Kjøpesummen er heller ingen absolutt begrensning her.

Nødvendige og forsvarlige kostnader ved utbedringen av manglene kan dekkes etter de samme prinsipper for begge beføyelser.

Kostnadene ved utbedring av mangelen vil imidlertid ikke kunne dekkes fullt ut gjennom prisavslag der det er godtgjort at disse overstiger prisavslag etter § 4-12

første ledd, jf. det som er sagt ovenfor og Rt. 2000 s. 199 *Revehalldommen*. Anderssen<sup>86</sup> argumenterer for at kravet på erstatningen ikke bør kunne gå utover det som kan kreves gjennom et prisavslag og sier samtidig at «kjøpers kompensasjonskrav [vil være] begrenset til det laveste beløp av mangelens verdireduserende betydning og utbedringskostnadene» både ved prisavslag og der kjøper har gjort erstatningskrav gjeldende. Nyere rettspraksis modifierer imidlertid grunnlaget for de standpunkter Anderssen her kom frem til, jf. Rt. 2010 s. 1395. Det må derfor antas at tap vil kunne kreves dekket etter erstatningsbeføyelsen selv om de overstiger hva kjøper kunne ha krevet gjennom et prisavslag, jf. Borgarting lagmannsretts dom av 11. juni 2012 (LB-2011-31447). Det forhold at lovgiver har gitt begge beføyelser og at det ifølge forarbeidene<sup>87</sup> foreligger en valgtrett med hensyn til hvilken beføyelse kjøper vil gjøre gjeldende trekker også i retning av at det skal være rom for forskjellige utfall.

Der kjøper har oppnådd dekning for en kostnad etter prisavslagsbestemmelsen utelukkes dekning for den samme kostnaden ved erstatning.<sup>88</sup> En kostnad skal bare kunne dekkes én gang.

#### **4.3.3 Nærmere om renter der kjøper har krevet erstatning eller prisavslag på grunnlag av mangler ved kontraktsgjenstanden.**

Etter avhendingslovens § 7-3 har kjøper krav på renter og erstatning for rentetap etter de nærmere regler i forsinkelsesrenteloven, dersom en «utestående sum» ikke blir betalt i tide. Både rentebestemmelsens formulering og plassering i loven tilsier at det er snakk om en generell regel uavhengig av hva den utestående summen dreier seg om.<sup>89</sup> At kjøpers krav på prisavslag går innunder betegnelsen er forutsatt i rettspraksis, jf. bl.a. Gulating lagmannsretts dom av 24. august 2012 (LG-2011-94268). Kjøpers krav på erstatning nevnes eksplisitt.

Reglen om forsinkelsesrente bygger i hovedsak på to formål. For det første har vi reparasjonsformålet. Kjøper skal ha en kompensasjon for at han ikke selv har kunnet disponere over midlene. For det annet har vi prevensjonsformålet. Selger skal få en oppfordring til å betale rettidig, ved at han illegges et «straffegebyr» ved oversittelse.

Den nærmere utmålingen skal følge reglene i forsinkelsesrenteloven som regulerer både vilkårene og størrelsen.

Etter forsinkelsesrenteloven § 2 første ledd kan kjøper kreve forsinkelsesrente der kravet ikke er innfridd ved forfall. Renteberegningen kan starte å løpe ved ett av to tidspunkter. For det første påløper renter fra forfallsdato der denne er fastsatt på

---

<sup>86</sup> Anderssen s. 310 med videre henvisninger.

<sup>87</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 108

<sup>88</sup> se forrige note

<sup>89</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 130

forhånd. Der det ikke er fastsatt forfallsdato, typisk ved de situasjoner oppgaven behandler, begynner renteberegningen 30 dager etter det er sendt skriftlig påkrav til selger med oppfordring om å betale. Skriftlig reklamasjon etter avhl. § 4-19 vil kunne anses som påkrav.<sup>90</sup> Det skriftlige varselet må imidlertid både angi kravet og oppfordringen om å betale med tilstrekkelig klarhet for å kunne anses som et påkrav, jf. Gulating lagmannsretts dom av 24. august 2012 (LG-2011-94268).

Forsinkelsesrenten er p.t. (november 2012) på 8,50 % årlig rente.

Det bør også nevnes at forsinkelsesrenteloven § 4 første ledd bokstav c gjør de øvrige reglene i § 4 ufravikelige i forbrukerforhold. Dette innebærer en beskyttelse av forbrukerskyldnere, ved at renten kan lempes dersom forbrukerselger (i vårt tilfelle) har hatt rimelig grunn for sin betalingsvegring.

#### **4.3.3.1 Litt om avsavnsrente**

Det kan stilles spørsmål ved om kjøper har rett til å kreve avsavnsrente for den perioden selger har sittet med hele kjøpesummen selv om det etter forholdene skulle ha vært utmålt et prisavslag eller en erstatning. Tradisjonelt var det antatt at krav på avsavnsrente måtte være hjemlet i avtale lov eller sedvane, men rettspraksis har ført til en modifikasjon av dette synspunktet, jf. Rt. 2002 s. 71 (på s. 75-76) og Rt. 2010 s. 816 avsnitt 74-77. Rt. 2008 s. 976 tilkjenner også prisavslag med tillegg for avsavnsrente ved uriktige opplysninger fra selger om fellesgjeld knyttet til andeler i et borettslag. Når man også ser på den generelle begrunnelse en samlet Høyesterett slutter seg til om at «[...]det nok i dag er en allmen[n] oppfatning - også utenfor kommersielle forhold - at rådighet over penger og annen likviditet har en pris, og at det derfor i økende grad både kreves renter av pengefordringer, og erkjennes at renter må betales.», synes det mest naturlig å legge til grunn at selger bør svare avsavnsrente der han i en periode før forsinkelsesrentene tar til å løpe har sittet med kjøpers midler.

## **5. Noen prosessuelle spørsmål**

### **5.1 Prisavslag, erstatning og kravidentitet.**

Hvordan krav om prisavslag og erstatning skal bedømmes etter tvisteloven får betydning først og fremst i tilknytning til rettskraft i tvisteloven § 19-15, litispens i tvisteloven § 18-1, og i tilknytning til reglene om at det ikke er anledning til å bringe nye krav inn ved behandlingen i ankeinstansen i tvisteloven § 29-4. Jeg vil nå se på hvordan krav på erstatning og prisavslag bedømmes under disse reglene.

Når man skal vurdere hva som er samme krav eller et krav identitet kan man ta utgangspunkt i de grunnlagene, kravene og rettsfølgene som er påberopt.<sup>91</sup> I tvis-

---

<sup>90</sup> Bergsåker s. 395

<sup>91</sup> Robberstad s. 326

telovens forarbeider la departementet vekt på om de rettsfølgene som gjøres gjeldende er kvalitativt ulike. Kumulative rettsfølger tilsier at man står overfor flere krav. Alternative følger vil lettere bli ansett for å utgjøre samme rettsforhold. I hvilken grad det er vesensforskjell mellom de faktiske vilkårene som må foreligge for at kravet skal inntre er også et moment. Likeledes om de interesser rettsreglene tar sikte på å beskytte i det vesentlige er de samme.<sup>92</sup>

I Rt. 2000 s. 199 *Revehalldommen* (på s. 203-204) ble et subsidært krav om erstatning fremmet først ved ankebehandlingen for Høyesterett. Retten vurderte så forholdet til tvistemålsloven § 366 (nå tvisteloven § 29-4) og kom til at erstatning og prisavslag var å anse som forskjellige krav grunnet den vesentlige forskjellene mellom vilkårene og forskjellene i beregningsmåten. Det var derfor ikke anledning til å trekke erstatningskravet inn ved ankebehandlingen.

Anderssen anfører at tilsvarende må gjelde i forhold til litispendensvirkningen og rettskraftsvirkningen.<sup>93</sup>

I Rt. 2006 s. 983 ble imidlertid et krav på prisavslag/erstatning for råte på vegg ansett å være samme krav som prisavslag/erstatning for råte tak, i forhold til spørsmålet om foreldelse av boligkjøpers krav på erstatning/prisavslag for råtekader.

Av Høyesteretts ankeutvalgs kjennelse inntatt i Rt. 2012 s. 1138 ble nytt krav om prisavslag avvist etter tvisteloven § 19-15 tredje ledd som følge av at kravet ble ansett avgjort ved tidligere søksmål om erstatning. Begge beføyelser hadde vært gjort gjeldende ved det første saksanlegget. Når tingretten tilkjente erstatning som i all hovedsak var basert på utbedringskostnadene tok de også i realiteten stilling til prisavslagskravet.

Det kan dermed ikke uforbeholdent legges til grunn at prisavslag og erstatning skal anses å være forskjellige krav etter prosessreglene slik Rt. 2000 s. 199 ble tatt til inntekt for. Spørsmålet må undergis en reell vurdering i henhold til de retningslinjer som er trukket opp for identifikasjon av krav i forarbeider og rettspraksis.

## **6. Avsluttende kommentarer.**

### **6.1.1 Noen betraktninger de lege ferenda.**

Det kan til slutt spørres hvordan prisavslag og erstatning fungerer sammen i sanksjonssystemet og om det er behov for begge beføyelser?

Simonsen<sup>94</sup> har fremholdt at sanksjonssystemet må «utformes slik at aktørene gis optimale incentiver til kontraktsmessig oppfyllelse.»

---

<sup>92</sup> NOU 2001:32 A s. 382-383

<sup>93</sup> Anderssen s. 309

<sup>94</sup> Simonsen s. 316

Forarbeidene<sup>95</sup> forutsetter at prisavslag og erstatning har hver sin selvstendige plass å fylle, selv om de også i visse situasjoner er alternative sanksjoner i kjøpers mangelsbeføyelsesregister. Fordi prisavslag bygger på et objektivt ansvar gjøres beføyelsen enerådende der mangelen ligger utenfor selgers kontroll. Her kan selger fri seg fra kontrollansvaret. Erstatningsbeføyelsen er enerådende der mangelen har medført tap utover det som dekkes av prisavslaget.

Diskusjonen i departementet<sup>96</sup> vedrørende Sivillovbokutvalgets forslag om å droppe prisavslagsbeføyelsen til fordel for et objektivt erstatningsansvar for normaltap, endte som kjent opp med at prisavslagsbeføyelsen ble beholdt. Begrunnelsen lå hovedsakelig i at dette samsvarte med løsningen som ble valgt i løsørekjøpsloven og fordi det tradisjonelt hadde vært slik. Også betydningen av at navnet prisavslag rent språklig kan være lettere å assosiere med et objektivt ansvar enn der man bruker ordet erstatning talte for å skille beføyelsene.

Det er imidlertid viktig for kjøper å være klar over de forskjeller som foreligger både på vilkårssiden og på rettsvirkningssiden når det er aktuelt å gjøre beføyelser gjeldende slik at kravet som gjøres gjeldende tar høyde for alle sider ved det faktiske grunnlaget. Dette kan være av stor betydning i forhold til de prosessuelle spørsmål jeg behandlet ovenfor.

---

<sup>95</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-91) s. 108

<sup>96</sup> Ot.prp. nr 66 (1990-91) s. 49-50 og NOU 1979:48 s. 46



## Litteraturliste

### Lover

- 1907 Lov om kjøb (kjøpsloven 1907) av 24. mai 1907 nr. 02 (opphevet)
- 1915 Lov om rettergangsmåten for tvistemål (tvistemålsloven) av 13. august 1915 nr. 06 (opphevet)
- 1961 Lov om rettshøve mellom grannar (grannelova) av 16. juni 1961 nr. 15
- 1969 Lov om skadeserstatning (skadeserstatningsloven) av 13. juni 1969 nr. 26
- 1976 Lov om renter ved forsinket betaling m.m. (forsinkelsesrenteloven) av 17. desember 1976 nr. 100
- 1988 Lov om kjøp (kjøpsloven) av 13. mai 1988 nr. 27
- 1989 Lov om håndverkertjenester m.m. for forbrukere (håndverkertjenesteloven) av 16. juni 1989 nr. 63
- 1989 Lov om forsikringsavtaler (forsikringsavtaleloven) av 16. juni 1989 nr. 69
- 1992 Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova) av 03. juli 1992 nr. 93
- 1997 Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 23. mai 1997 nr. 31
- 1997 Lov om avtaler med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova) av 13. juni 1997 nr. 43
- 1999 Lov om skatt av formue og inntekt (skatteloven) av 26. mars 1999 nr. 14
- 2002 Lov om forbrukerkjøp (forbrukerkjøpsloven) av 21. juni 2002 nr. 34
- 2005 Lov om mekling og rettergang i sivile tvister (tvisteloven) av 17. juni 2005 nr. 90

### Forarbeider

#### Norges offentlige utredninger NOU

- NOU 1979:48 Rådeseign 12 – Avhending av fast eieendom
- NOU 2001:32A Rett på sak

### Odelstingsproposisjoner

- Ot.prp. nr. 80 (1986-87) Om A Kjøpslov B Lov om samtykke til ratifikasjon av FN-konvensjonen om kontrakter for internasjonale løsekjøp, vedtatt 11 april 1980

Ot.prp. nr. 66 (1990-91) Om lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

Ot.prp. nr. 44 (2001-02) Om lov om forbrukerkjøp (forbrukerkjøpsloven)

### **Innstillinger til Odelstinget**

Innst.O. nr. 71 (1991-92) Innstilling fra justiskomiteen om lov om avhendelse av fast eiendom (avhendelseslova).

### **Juridisk litteratur**

#### **Bøker**

- Bergsåker: Bergsåker, Trygve; *Kjøp av fast eiendom med kommentarer til avhendingsloven*, 4. utgave Oslo, 2003
- Anderssen: Benestad Anderssen, Harald; *Avhendingsloven med kommentarer*, 1. utgave, Gyldendal Norsk Forlag AS 2008
- Hagstrøm: Hagstrøm, Viggo og Magnus Aarbakke; *Obligasjonsrett*, 1. utgave, Universitetsforlaget 2003
- Hov: Hov, Jo; *Avtalebrudd og partsskifte – Kontraktsrett II*, 2. utgave, 2002
- Martinussen: Martinussen, Roald; *Avhendingsrett*, Oslo, J.W. Cappelens Forlag AS 2007
- Robberstad: Robberstad, Anne; *Sivilprosess*, 1. utgave, Fagbokforlaget 2009

#### **Tidsskrifter**

- Brøndbo/Solheim: Brøndbo, Kristoffer Dons og Stig H. Solheim; *Innendørs arealsvikt I: Lov og Rett nr 7/8/2005 s. 473 flg.* (Sitert fra Idunn.no)
- Grant Carlsen: Grant Carlsen, Per Christian; *Utmåling av prisavslag ved innendørs arealavvik I: Tidsskrift for Eiendomsrett nr. 2/2005 s. 181 flg.* (Sitert fra rettsdata.no)
- Holdø: Holdø, Håvard H.; *Prisavslagsinstituttet i norsk kontraktslovgivning I: Jussens Venner nr.1/2004 s. 35 flg.* (Sitert fra Idunn.no)
- Simonsen: Simonsen, Lasse; *Kreditors mangelsbeføyelser I: Jussens Venner 1999 s. 305 flg.* (Sitert fra Lovdata)
- Solheim: Solheim, Aron; *Utmåling av prisavslag innendørs I: Tidsskrift for Eiendomsrett nr. 2/2005 s.109 flg.* (Sitert fra rettsdata.no)

## Rettspraksis

### Høyesterettsdommer

Rt. 1935 s. 669 *Hussoppdom I*  
Rt. 1973 s. 1268 *Flymanøverdommen*  
Rt. 1986 s. 463  
Rt. 1992 s. 1469 *Leiebilddommen*  
Rt. 1998 s. 1510 *Hussoppdom II*  
Rt. 2000 s. 199 *Pelsdyrhalldommen*  
Rt. 2001 s. 369 *Takstmannsdommen*  
Rt. 2002 s. 71  
Rt. 2002 s. 1425 *Bukkebodommen*  
Rt. 2003 s. 387 *Takterrassedommen*  
Rt. 2003 s. 612 *Arealsviktdommen*  
Rt. 2004 s. 675 *Agurkpinnedommen*  
Rt. 2005 s. 870 *Meglerdommen*  
Rt. 2006 s. 983  
Rt. 2006 s. 999 *Idamardommen*  
Rt. 2006 s. 1076 *Boetableringsdommen*  
Rt. 2008 s. 976  
Rt. 2010 s. 816  
Rt. 2010 s. 1305  
Rt. 2010 s. 1395  
Rt. 2012 s. 1138

### Publiserte underrettsdommer:

RG-1997-1293 (Agder)  
RG-1999-1476 (Borgarting)  
RG-2012-59 (Agder)

### Upubliserte underrettsdommer:

#### **Agder lagmannsrett:**

Agder lagmannsretts dom av 31. oktober 2002 (LA-2001-1783)  
Agder lagmannsretts dom av 03. januar 2003 (LA-2001-1943)

Agder lagmannsretts dom av 16. desember 2005 (LA-2005-117179)  
Agder lagmannsretts dom av 31. mai 2006 (LA-2005-176497))  
Agder lagmannsretts dom av 20. november 2008 (LA-2008-46683)  
Agder lagmannsretts dom av 21. februar 2011 (LA-2010-151384)  
Agder lagmannsretts dom av 18. juni 2012 (LA-2011-163489)  
Agder lagmannsretts dom av 26. september 2012 (LA-2011-191516)  
Agder lagmannsretts dom av 20. desember 2012 (LA-2006-126227)

***Borgarting lagmannsrett:***

Borgarting lagmannsretts dom av 06. juli 1998 (LB-1996-2392)  
Borgarting lagmannsretts dom av 19. juni 2000 (LB-1999-2363)  
Borgarting lagmannsretts dom av 26. mars 2001 (LB-2000-1453)  
Borgarting lagmannsretts dom av 21. november 2001 (LB-2001-695)  
Borgarting lagmannsretts dom og kjennelse av 9. mars 2002 (LB-2001-696)  
Borgarting lagmannsretts dom av 26. april 2002 (LB-2001-2603)  
Borgarting lagmannsretts dom av 13. mai 2002 (LB-2001-2999)  
Borgarting lagmannsretts dom av 10. juni 2002 (LB-2001-1811)  
Borgarting lagmannsretts dom av 27. juni 2002 (LB-2001-2849)  
Borgarting lagmannsretts dom av 16. desember 2002 (LB-2001-3006)  
Borgarting lagmannsretts dom av 16. februar 2005 (LB-2003-12716)  
Borgarting lagmannsretts dom av 9. januar 2006 (LB-2004-70823)  
Borgarting lagmannsretts dom av 3. april 2006 (LB-2004-55328)  
Borgarting lagmannsretts dom av 30. oktober 2006 (LB-2005-42682)  
Borgarting lagmannsretts dom av 21. desember 2006 (LB-2006-1669)  
Borgarting lagmannsretts dom av 15. september 2008 (LB-2008-38536)  
Borgarting lagmannsretts dom av 16. februar 2009 (LB-2008-82320)  
Borgarting lagmannsretts dom av 1. mars 2010 (LB-2009-26287)  
Borgarting lagmannsretts dom av 20. september 2010 (LB-2009-194719)  
Borgarting lagmannsretts dom av 9. desember 2010 (LB-2010-13675)  
Borgarting lagmannsretts dom av 22. juni 2011 (LB-2010-29304)  
Borgarting lagmannsretts dom av 15. august 2011 (LB-2010-79321)  
Borgarting lagmannsretts dom av 20. februar 2012 (LB-2010-170792)  
Borgarting lagmannsretts dom av 11. juni 2012 (LB-2010-79409)  
Borgarting lagmannsretts dom av 18. juni 2012 (LB-2011-31447)

Borgarting lagmannsretts dom av 30. august 2012 (LB-2011-46273)

***Frostating lagmannsrett:***

Frostating lagmannsretts dom av 16. juni 2006 (LF-2006-41460)

Frostating lagmannsretts dom av 13. september 2006 (LF-2006-19733)

Frostating lagmannsretts dom av 7. mai 2008 (LF-2007-179233)

***Gulating lagmannsrett:***

Gulating lagmannsretts dom av 10. januar 2005 (LG-2003-4147)

Gulating lagmannsretts dom av 16. oktober 2009 (LG-2009-25142)

Gulating lagmannsretts dom av 10. juni 2011 (LG-2010-157037)

Gulating lagmannsretts dom av 24. august 2012 (LG-2011-94268)

Gulating lagmannsretts dom av 24. september 2012 (LG-2011-170181)

***Hålogaland lagmannsrett:***

Hålogaland lagmannsretts dom av 7. november 2001 (LH-2001-228)

***Andre upubliserte underrettsdommer:***

Oslo tingretts dom av 10. mai 2012